UNIVERSITÉ DE RENNES — FACULTÉ DE DROIT

DE L'INFLUENCE DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE MODERNE SUR LES MODALITÉS DE PAIEMENT DES FERMAGES

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC POUR LES MATIÈRES CI-APRÈS

Sera présenté et soutenu le lundi 8 juillet 1929 à 10 heures

PAR

Léon MOULIÈRE

AVOCAT AU BARREAU DE LAVAL
LAURÉAT DE LA FACULTÉ DE DROIT DE RENNES, 1923, 1924, 1925
MENTION AU CONCOURS GÉNÉRAL DES FACULTÉS DE DROIT, 1925
PRIX MARCEL CHATEL, 1923. PRIX OCTAVE MACÉ, 1925

Jury { MM. BODIN, *doyen*.
TRASBOT, *professeur*.
Mlle BÉQUIGNON, *chargée de cours*.

LAVAL
IMPRIMERIE BARNÉOUD

1929

DE L'INFLUENCE DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE MODERNE SUR LES MODALITÉS DE PAIEMENT DES FERMAGES

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses : ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

UNIVERSITÉ DE RENNES — FACULTÉ DE DROIT

DE L'INFLUENCE DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE MODERNE SUR LES MODALITÉS DE PAIEMENT DES FERMAGES

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC POUR LES MATIÈRES CI-APRÈS

Sera présenté et soutenu le lundi 8 juillet 1929 à 10 heures

PAR

Léon MOULIÈRE

AVOCAT AU BARREAU DE LAVAL
LAURÉAT DE LA FACULTÉ DE DROIT DE RENNES, 1923, 1924, 1925
MENTION AU CONCOURS GÉNÉRAL DES FACULTÉS DE DROIT, 1925
PRIX MARCEL CHATEL, 1923. PRIX OCTAVE MACÉ, 1925

Jury { MM. BODIN, *doyen*.
TRASBOT, *professeur*.
Mlle BÉQUIGNON, *chargée de cours*.

LAVAL
IMPRIMERIE BARNÉOUD

1929

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

A MON PÈRE

Hommage de piété filiale.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41542713_0049

INTRODUCTION

La question du paiement des fermages est à l'heure actuelle à l'ordre du jour dans les milieux agricoles.

L'état d'insécurité monétaire pendant lequel, propriétaires et fermiers ont vécu, a poussé les contractants à rechercher en matière de bail à ferme, le maintien d'un parallélisme étroit entre la valeur des produits de la chose louée et son prix de location.

Le résultat en a été, une tendance de plus en plus accentuée, à abandonner la notion traditionnelle du fermage fixe payable en argent, pour y substituer des formules plus souples et mieux adaptées à l'état économique actuel.

Le franc-papier, notre seul instrument de libération depuis l'établissement du cours forcé est déprécié, cette dépréciation est pour une monnaie, un vice grave, car elle produit dans le domaine du droit privé, une véritable expropriation à l'égard de ceux qui, ayant passé des contrats en monnaie saine, les voient exécuter en monnaie dépréciée.

Le résultat est d'autant plus considérable que la jurisprudence civile, contrairement à la jurisprudence administrative, s'est toujours refusée à admettre la théorie de l'imprévision. Les Tribunaux civils, s'en tiennent strictement à la maxime *Pacta sunt servanda*, sans en atténuer l'effet par l'adjonction de la phrase *rebus sic stantibus*.

Or, si la dépréciation de la monnaie nationale, produit ses effets sur tous les contrats du droit privé, il en est un qu'elle atteint plus particulièrement : c'est le contrat de bail à ferme.

C'est qu'en effet le contrat de bail à ferme, sainement compris comme il l'est d'ailleurs par la majorité des propriétaires terriens, suppose pour sa bonne exécution une durée assez longue et se trouve de ce fait plus exposé que tout autre contrat aux effets d'une dépréciation monétaire.

Mais la dépréciation monétaire a encore été aggravée par l'instabilité de notre monnaie nationale, conséquence fatale de sa dépréciation.

Le franc a été soumis à des fluctuations diverses ; basées sur la plus ou moins grande confiance qu'il inspirait, hausses ou baisses dépendant d'événements économiques et malheureusement trop souvent d'événements politiques. Le mécanisme du change a été détourné de sa fonction primitive, les achats et les ventes de francs n'avaient plus pour but les besoins du commerce international, mais la réalisation de gains purement spéculatifs.

Et la conséquence malheureuse de cet état de choses a été que les parties en contractant en francs, n'ont plus eu cette sécurité dans l'avenir, indispensable à la passation des contrats dont les prestations s'échelonnent sur un assez long laps de temps.

Cet état d'instabilité économique portait donc atteinte *au plus grand des desiderata de la vie juridique et sociale au moteur central : le besoin de sécurité* (1).

(1) Demogue, *Notions fondamentales du Droit privé*, chap. II, La Sécurité.

Ce besoin de sécurité, est un besoin psychique (1) inné chez l'homme et qui tout comme un besoin physique, réclame une satisfaction. Cette satisfaction, le sujet la trouvera dans la connaissance possédée par lui, que quels que soient les événements économiques ou financiers, les conséquences ne sauraient préjudicier à l'exécution des conventions passées par lui. Cette sécurité obtenue, sera « un levier d'activité, une prime faite aux individus agissants, une prime à l'exportation des marchandises ou à leur fabrication » (2).

Devant cet état économique, les contractants ont réagi et ont essayé en insérant dans leurs contrats des modalités ou des formules nouvelles de parer aux risques que leur faisaient courir la dépréciation de notre monnaie nationale, doublée de son instabilité.

Ils ont tout d'abord cru trouver une solution en contractant des baux à court terme pour trois, six ou neuf années, avec stipulation de résiliation à l'expiration de chacune des périodes, mais si cette modalité est admissible en matière de baux urbains, il n'en saurait être de même en matière de baux ruraux.

C'est qu'en effet une telle pratique est énergiquement combattue par tous les économistes ruraux, la preuve de la nécessité de longs baux en matière agricole étant faite depuis longtemps. « Pendant les trois premières années, a-t-on dit, le fermier a fort à faire pour remettre en bon état la terre épuisée par son prédécesseur. Pendant les trois années suivantes, la ferme remise sur pied, commence à donner des produits et le fermier serait assez disposé à entreprendre des

(1) Ch. Bodin, *Traité de Science Economique.*
(2) Demogue, *op. cit.*

améliorations mais presque aussitôt arrive pour lui le doute sur le renouvellement du bail et surgit dans son esprit la crainte d'une expulsion ou d'une augmentation. C'est pourquoi pendant les trois dernières années, la bonne culture cesse, le fermier ne songe plus qu'à rentrer dans toutes ses avances, il force la production et finalement il remet la terre dans le même état d'épuisement où il l'a trouvée lui-même. En un mot il pratique l'agriculture vampire » (1).

Il est donc nécessaire pour la bonne exploitation du sol, qu'un bail rural, par sa longue durée donne toute sécurité au fermier afin de lui permettre d'améliorer le sol dans l'espoir d'en recueillir les bénéfices (2).

Le bail à courte durée, s'il limite les risques résultant de l'instabilité économique, ne saurait apporter une solution au problème de la sécurité en matière de bail rural.

Ce problème pouvait être résolu, soit par la voie législative, soit par la voie jurisprudentielle, soit encore par les conventions librement consenties.

L'on peut très bien imaginer une disposition législative édictant que la révision du prix d'un bail rural aurait lieu périodiquement à l'expiration de chaque période triennale. Cette solution avait d'ailleurs été adoptée par le Sénat, au moment de la discussion de la loi sur la revision des Baux Ruraux. L'article 5 voté

(1) Contat. *Règles spéciales du bail à ferme*, p. 248, Thèse Paris, 1890.

(2) On pourrait même se demander si la meilleure solution à donner au problème de « l'indemnité de plus-value au fermier sortant », ne consisterait pas dans la passation de longs baux. Le fermier pourrait par une longue jouissance retirer avec bénéfice le prix de son travail et de ses impenses.

par le Sénat, prévoyait la possibilité d'une revision triennale, pour le cas de modifications des circonstances économiques. Cet article a été repoussé par la Chambre sur l'avis de la commission de législation civile (1).

Il est possible de critiquer le résultat obtenu, en effet chaque revision n'ayant lieu qu'après un certain délai (trois ans par exemple) une monnaie peut s'apprécier ou se déprécier pendant l'intervalle de temps séparant deux revisions et en tout cas il peut se produire des écarts brusques entre les cours, totalement étrangers au facteur monétaire.

D'un autre côté si ces revisions ne vont pas sans certains frais, notamment ceux d'expertise, il n'en reste pas moins qu'une telle solution serait acceptable et assurerait l'équivalence des prestations en matière de bail rural.

A défaut de la loi, les parties étaient en droit de croire que la jurisprudence civile, admettant la théorie de l'imprévision, eut établi un parallélisme entre le montant des fermages et celui des produits de la chose louée.

Il n'en a pas été ainsi, la jurisprudence civile s'étant refusé à connaître les modifications qu'apportaient dans les contrats du droit privé la dépréciation de notre monnaie nationale.

Aussi devant cette double carence législative et jurisprudentielle, les contractants ont recouru à la Convention.

La solution *a priori* était simple, il n'y avait qu'à

(1) Ce principe avait tout d'abord été admis par la commission d'agriculture, puis repoussé par la commission mixte d'agriculture et de législation.

rechercher un étalon de la valeur, ayant le privilège de jouir d'une valeur intrinsèque, nonobstant toute hausse, ou baisse du franc, et permettant aux parties la passation de baux à ferme à longue durée.

Ce n'était pas là un problème nouveau, car de tout temps les Economistes et les Juristes se sont préoccupés d'assurer aux prestations d'un débiteur, une certaine fixité, indépendamment des variations monétaires. C'est de ces recherches que proviennent les traditionnelles formules notariales, contenant la clause devenue de style « du paiement en bonnes monnaies sonnantes et trébuchantes et non autrement » (1).

Depuis la guerre le besoin de sécurité s'est fait plus âprement sentir, les contractants se sont tournés vers les hommes d'affaires, pour leur demander de rédiger des clauses les prémunissant contre les risques de la dépréciation et de l'instabilité monétaire.

La solution eût été simple si la jurisprudence n'avait pas annulé comme contraire à l'ordre public, les stipulations de paiement en or. Devant cette prohibition de la jurisprudence, l'ingéniosité des contractants s'est efforcée de rechercher des clauses remplissant cette double condition : au point de vue juridique, ne pas être contraires à l'ordre public, au point de vue économique, les sauvegarder des risques de l'instabilité monétaire.

(1) L'origine de ces formules seraient bien curieuses à découvrir, elles remontent certainement à l'époque des assignats, et même il pourrait être possible d'en voir la source dans la déconfiture de la Banque Law, si ce n'est dans les mutations monétaires si fréquentes sous l'ancien régime. Quoi qu'il en soit elles trahissent le même besoin de sécurité que la clause plus moderne de paiement à échelle mobile.

A l'heure actuelle la loi monétaire du 25 juin 1928, a stabilisé notre franc, la dépréciation monétaire a été officiellement constatée. La définition du franc qui aux termes de la loi de Germinal an XI représentait une valeur de 5 grammes d'argent fin au titre de 9/10 de fin a été modifiée. Le législateur de 1928 a abandonné l'argent et a pris l'or comme étalon de la valeur. Le nouveau franc, celui de 1928 est constitué par 65,5 milligrammes d'or au titre de neuf cent millièmes de fin, ce qui revient à dire qu'en tenant compte du prix respectif de l'or et de l'argent, le franc a perdu environ les 4/5 de sa valeur.

Devant cette disposition législative ayant à la fois stabilisé notre monnaie, et supprimé le cours forcé, il y a lieu de se demander si la question des clauses de sauvegarde n'a plus à l'heure actuelle qu'un intérêt purement rétrospectif et historique, ou si ces formules nées pendant la période de l'instabilité monétaire lui survivront et pourront être encore insérées par les contractants, avec profit, dans les baux à ferme passés actuellement.

Au point de vue de leur validité juridique, un point semble définitivement acquis, c'est qu'hormis certaines exceptions, les clauses insérées dans les contrats passés depuis la loi du 25 juin 1928 ayant supprimé le cours forcé, doivent être considérées comme parfaitement valables. Mais la question de la validité des clauses de sauvegarde insérées dans des contrats passés entre le 5 août 1914 et le 25 juin 1928 se posera toujours pour les Tribunaux.

En effet les lois monétaires sont des lois d'ordre public et les Tribunaux ayant à connaître de la validité d'une clause passée sous le régime du cours forcé,

devront obligatoirement l'apprécier en fonction des lois monétaires en vigueur lors de la passation du contrat. Il est certain que les Tribunaux auront encore à se prononcer sur cette question, les clauses de sauvegarde ayant reçu une large application, et la partie à laquelle le contrat préjudiciera n'hésitera pas à y échapper en le faisant annuler.

Au point de vue économique ces clauses conservent tout leur intérêt car la dépréciation et les fluctuations d'une monnaie ne sont pas les seuls facteurs à influer sur les prix et notamment sur ceux des denrées agricoles.

Il apparaît donc comme certain que même sous le signe d'une monnaie stabilisée, les contractants, tant propriétaires que fermiers, ont intérêt lorsqu'ils passent un bail à ferme à établir un parallélisme entre le montant du fermage et celui des produits de la chose louée.

En effet sous le régime d'une monnaie stabilisée, il se produit des écarts assez brusques dans les cours des denrées agricoles. C'est ainsi qu'avec un franc jouissant d'une stabilité de fait, le quintal de blé est tombé de 180 francs en mai 1927 à 150 francs en avril 1928.

Ces différences de prix considérables en matière agricole, l'éventualité d'une crise prochaine pronostiquée dans les milieux ruraux, font que les baux à prix d'argent sont à déconseiller aux parties. Il est de l'intérêt d'une saine économie rurale, que les parties insèrent dans leurs conventions des clauses qui les protègent contre tous les risques tendant à modifier l'équilibre de leurs prestations.

Il y aura donc lieu d'envisager sous plusieurs

angles, les clauses de sauvegarde insérées dans les contrats de bail à ferme.

Il faudra se demander pour chacune d'elles, si elles sont licites en période de cours légal et dans l'affirmative si elles deviennent illicites, lorsqu'au cours légal vient s'adjoindre le cours forcé.

Il y aura lieu aussi d'opérer une discrimination parmi ces différentes clauses, de se demander quelles sont celles qui sont les plus susceptibles de donner toute sécurité aux parties, quel que soit le régime monétaire en vigueur, où les circonstances économiques traversées par le Pays.

Pendant la période d'instabilité monétaire de nombreuses clauses ont été préconisées. Ces clauses peuvent être rangées en deux catégories suivant l'élément que les parties ont pris comme base.

La première catégorie comprend les clauses de paiement des fermages en espèces métalliques ou valeur espèces métalliques. Dans la deuxième catégorie, l'on trouve « les clauses de paiement de fermages en denrées et en valeur denrées ».

Les clauses de paiement des fermages en espèces métalliques ou valeur espèces métalliques sont toutes celles qui font état pour fixer le montant du fermage, d'éléments autres que les denrées agricoles. Tel est le cas *de la clause payable en espèces métalliques*, au moyen de laquelle les parties abandonnent le Billet de Banque, tant comme monnaie de paiement que comme monnaie de compte. Ils stipulent que seules les espèces métalliques auront dans leurs rapports force libératoire à l'exclusion de tout papier-monnaie.

Par rapport à la clause précédente, celle du paiement en francs-or, résulte d'une formule neuve et

plus originale, elle produit un dédoublement de la fonction monétaire. Le rôle de monnaie de compte est dévolu à un étalon idéal, le franc-or (1), celui d'instrument de libération, étant rempli par le billet de banque.

Attirés par la stabilité d'ailleurs toute relative, présentée par certaines devises étrangères, appréciées, les parties ont aussi employé comme étalon de valeur, des monnaies étrangères : livre sterling, florin, dollar, franc suisse, le paiement devant avoir lieu soit par la remise réelle de ces devises, soit par celle d'une quantité de francs-papier, représentatifs de leur valeur.

Les contractants ont aussi cru trouver dans les coupons de la rente 4 0/0 1925, une valeur stable, en basant le fermage sur un certain nombre de coupons de rente.

Parmi les « clauses de paiement des fermages en espèces métalliques ou en valeur espèces métalliques », on doit aussi comprendre « La clause du fermage soumis à revision ». D'après l'économie de cette clause, le fermier règlera en monnaie légale le montant d'un fermage qui sera revisé par un arbitre à intervalles échelonnés. Cet arbitre pour accomplir sa mission devra tenir compte de l'appréciation ou de la dépréciation de l'étalon monétaire.

Enfin les parties ont employé le procédé de l'échelle mobile dont l'indice est une devise appréciée. Le fermage originaire est fixé en francs-papier sur la base d'une devise étrangère, les fluctuations du cours de cette devise par rapport à la monnaie nationale devant avoir sa répercussion sur le montant du fermage.

(1) Le franc-or est soit 0 gr. 29022 d'or fin, soit la 1/5 partie du dollar.

La seconde catégorie des clauses de sauvegarde comprend toutes celles dont l'étalon choisi est une denrée ou sa valeur.

La plus simple, la clause de paiement en denrées suppose un fermage fixé en une certaine quantité de denrées qui sera réellement payé par le preneur à l'échéance.

Plus complexe est déjà la clause de paiement en valeur denrées : le montant du fermage est fixé en denrées, mais le preneur devra fournir au propriétaire non des denrées en nature mais leur valeur représentative en argent.

Les avantages respectifs de ces deux formules se trouvent combinés dans la « Clause facultative de « paiement en denrées ou en valeur denrées ».

Elle consiste en une obligation alternative : le fermier se libérera soit en argent, soit en denrées au gré du bailleur.

Enfin « la clause à échelle mobile », rentre dans la catégorie des clauses de paiement en denrées, toutes les fois que le montant du fermage varie suivant les fluctuations d'une ou plusieurs denrées choisies comme indice.

Devant certaines décisions de jurisprudence favorables à la clause de paiement en denrées, mais hostiles à celle de paiement en valeur denrées, certains contractants ont cru habile de fixer le montant du fermage en denrées, mais en donnant mandat au fermier de vendre les denrées et d'en remettre le prix au bailleur.

Le plan qui sera suivi dans cette étude est dicté par la division bipartite des clauses de sauvegarde en clauses de paiement des fermages en espèces métalliques ou en valeur espèces métalliques d'une part et celles

de paiement des fermages en denrées ou en valeur denrées d'autre part, il sera donc le suivant :

I. Clauses de paiement des fermages en espèces métalliques ou en valeur espèces métalliques.

II. Clauses de paiement des fermages en denrées ou en valeur denrées.

PREMIÈRE PARTIE

CLAUSES DES FERMAGES EN ESPÈCES MÉTALLIQUES OU VALEUR ESPÈCES MÉTALLIQUES

CHAPITRE PREMIER

CLAUSE PAYABLE EN ESPÈCES MÉTALLIQUES

Cette clause est une des plus anciennes clauses de sauvegarde. Sans vouloir remonter à l'ancien régime (1), on en trouve une application à l'époque des assignats. Pendant la Révolution, les parties pour échapper à la dépréciation toujours constante de la monnaie papier, stipulaient en espèces métalliques. Le décret des 16 et 17 avril 1790 vint donner aux assignats le cours légal. Puis l'article 4 du décret des 12-18 septembre 1790 ajouta que toutes sommes stipulées par acte « payables en espèces », pourront être payées en assignats ou promesses d'assignats, nonobstant toutes clauses ou dispositions à ce contraires.

(1) L'ordonnance du 17 janvier 1720, donnait cours légal aux billets de la Banque Law, un arrêté du Conseil de la Monnaie du 6 avril 1720 déclara nulles les promesses de payer en espèces métalliques.

Ce texte permettait donc aux débiteurs de se libérer de leurs obligations en assignats nonobstant toutes conventions contraires.

C'était là une différence avec l'époque actuelle, permettant aux partisans de la clause payable en espèces métalliques de conclure à sa validité.

La caractéristique de la clause payable en espèces métalliques est la suivante : Monnaie de paiement et monnaie de compte sont identiques. Le rôle d'étalon et celui d'instrument monétaire sont joués par l'or ou l'argent, abstraction faite du Billet de Banque.

Au moment des tragiques événements de 1870, le cours légal qui n'existait pas auparavant avait été décrété de même que le cours forcé par la loi du 12 avril 1870. A cette époque la dépréciation du Billet de Banque par rapport à l'or était très faible, aussi la crise ne dura pas et le cours forcé aboli en fait dès novembre 1873, le fut en droit le 3 août 1885. — Seul le cours légal subsista.

Malgré la faible dépréciation du Billet de Banque, des créanciers prudents stipulèrent un paiement en espèces métalliques et exigèrent l'exécution de l'obligation non pas en Billet de Banque mais en monnaies d'or ou d'argent. Deux arrêts contradictoires furent rendus sur la question, l'un par la Cour de Douai, l'autre par la Cour d'Aix.

L'arrêt de la Cour d'Appel de Douai, contrairement à celui d'Aix, admettait la validité d'une telle stipulation. Celui de la Cour de Douai fut soumis à la Cour de cassation, et la Chambre civile, par arrêt du 11 février 1873 (1) décida qu'une telle stipulation était nulle,

(1) D. 73. 1. 177.

comme contraire à l'ordre public : « Attendu que les « lois monétaires qui, en vue de conjurer une crise « imminente, décrètent le cours forcé d'un papier de « crédit participent du caractère des lois de police et « de sûreté, qu'à ce titre elles intéressent incontesta- « blement l'ordre public, et rentrent dès lors dans la « classe de celles auxquelles l'article 6 du Code civil, « défend de déroger par des conventions particuliè- « res. »

Jusqu'à la guerre de 1914, le Billet de Banque étant à la parité de l'or, la question ne se posa pas en jurisprudence.

La majorité de la doctrine faisait la distinction suivante (1) : En période de cours légal quoique le créancier n'y ait aucun intérêt, une telle stipulation est parfaitement valable, les parties en vertu de l'article 1134 du Code civil ayant le choix de la monnaie de paiement, mais survienne le cours forcé : cette stipulation devient illicite, ou tout au moins voit ses effets suspendus.

Nonobstant l'arrêt de cassation de 1873, la plupart des actes notariés, contenait la stipulation de paiement en espèces métalliques.

Le cours forcé fut rétabli par la loi du 5 août 1914, et le Billet de Banque s'étant déprécié, les créanciers réclamèrent le paiement en or, en vertu de la stipulation de paiement en espèces métalliques, insérée dans leurs contrats.

La Jurisprudence décida qu'en raison de la parité entre le franc-papier et le franc-or, la clause de paie-

(1) Cf. par exemple Thaller et Percerou, *Traité Elémentaire de Droit commercial*, p. 762 ; Lyon-Caen et Renault, *Droit commercial*, t. IV, p. 762 ; Blanche, *Droit pénal*, VII, n° 476.

ment en espèces métalliques ne pouvait recevoir son exécution en France et entre Français. Seule la 3e Chambre du Tribunal civil de la Seine, par son jugement en date du 31 juillet 1923 (1), s'appuyant sur le respect dû à la convention des parties, admit la validité de cette clause. Appel fut interjeté et le jugement fut infirmé par la Cour d'Appel de Paris le 22 février 1924 (2).

Cet arrêt de la Cour d'Appel de Paris est le monument le plus important de Jurisprudence en matière de clauses de sauvegarde.

Après le jugement du Tribunal civil de la Seine susénoncé, un projet de loi avait été déposé par M. de Lasteyrie, alors ministre des Finances, sur le Bureau de la Chambre, aux termes duquel : « Tout contrat exé-« cutoire en France et contenant obligation pour un « contractant Français de s'acquitter en une monnaie « autre que la monnaie légale (sous-entendu le Billet « de Banque), est réputé nul et de nul effet ». Devant la décision si nette de la Cour d'Appel de Paris, ce projet n'est jamais venu devant le Parlement.

La question du paiement en espèces métalliques se posa aussi en doctrine. Là l'unanimité ne fut pas parfaite (3). Il est à remarquer que les Internationalistes

(1) *Gaz. Pal.*, 1923. 2. 725.

(2) *Gaz. Pal.*, 1914. 1. 365 Plus récemment la Chambre civile de la Cour de cassation par son arrêt en date du 17 mai 1927 (D. 1928. 1. 25) a déclaré nulles les clauses obligeant un débiteur résidant en France à s'acquitter soit en or, soit en une monnaie autre que celle ayant cours forcé dans le pays.

(3) Sont partisans de cette clause : MM. Rist, Chronique de la Stabilisation du franc. *Revue d'économie politique* ; Dupuich, *Rev. Pol. et Parl.*, 1920, pp. 110 et s. ; Mestre et James, *La Clause or en Droit Français* ; Gény, *La validité juridique de la*

sont en majorité partisans de la validité de la clause de paiement en espèces métalliques, car ces derniers envisagent surtout les rapports internationaux pour lesquels les stipulations or sont une nécessité. Ce sont là pourtant des stipulations frappées d'une nullité radicale et cette nullité est encore renforcée par les travaux préparatoires de la loi du 25 juin 1928, dont le but était de supprimer le cours forcé.

Il semble qu'en effet, au point de vue juridique, les clauses de paiement en espèces métalliques, sont aussi illicites à l'heure actuelle, qu'elles l'étaient sous le régime du cours forcé.

« Ce qui s'oppose à l'efficacité des clauses stipulant un paiement en monnaie d'or française, ce n'est pas seulement, au sens technique où on l'entend aujourd'hui, le cours forcé, c'est-à-dire la dispense accordée à la Banque de France de rembourser ces billets en or. Il suffit en effet pour assurer l'inefficacité de telles clauses, du simple cours légal, qui répute la monnaie d'or et la monnaie de papier identiques, franc pour franc, de telle sorte que celui qui reçoit l'une au lieu de l'autre n'est pas censé éprouver de préjudice rendant recevable une action en justice » (1).

Clause payable en or ; Valéry, La clause payable en or et le cours forcé, *Clunet*, 1916, pp. 1132-1140.

En sens contraire : Jèze, *Cours de science des finances*, 1925, pp. 233-291 ; Nogaro, La clause payable en or. *Rev. Trim. du Droit civil*, 1925, pp. 5-28 ; Demogue, Le cours forcé du Billet de Banque et ses effets. *Journ. des Not. et des Avocats*, 1921, t. CLIV, art. 3277, pp. 92-102.

(1) Savatier, La stabilisation du franc et les clauses ayant tendu à remédier à l'instabilité de la monnaie. *Semaine Juridique*, 1928, p. 955. Dans le même sens : Gény, *Rev. Trim. de Droit civil*, 1928, p. 8.

Et la condamnation des stipulations internes en monnaie d'or française prononcée par la Chambre civile de la Cour de cassation dans son arrêt du 11 février 1873 (1), était fondée sur ce qu'on appelle actuellement « le cours légal », « c'est-à-dire sur l'identité légale de la monnaie d'or et de la monnaie de papier, tandis que l'existence de ce qu'on appelle maintenant le cours forcé, loin de militer pour la nullité de la clause, n'est considérée par cet arrêt que comme une objection possible contre cette nullité » (2).

Dans ces conditions, si c'est en vertu du seul cours légal, que la clause de paiement en espèces métalliques est nulle, cette nullité existe indépendamment du cours forcé. Cette solution est d'ailleurs renforcée par les travaux préparatoires de la loi du 25 juin 1928. L'article 2 alinéa 2 du projet du gouvernement disait simplement que la nouvelle définition du franc « ne s'appliquerait pas aux paiements qui, antérieurement à la promulgation de la loi avaient pu valablement être stipulés en franc-or ».

C'est alors que M. E. Lafont déposa un amendement qui est l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi du 25 juin 1928 (3) aux termes duquel « la présente définition n'est pas applicable aux payements internationaux qui, antérieurement à la promulgation de la présente loi, ont pu valablement être stipulés en francs-or ».

L'amendement déposé par M. Lafont, limitait donc aux seuls payements internationaux, la possibilité de

(1) D. 73. 1. 177, note Boistel.
(2) Savatier, *loc. cit.*, p. 955.
(3) *J. O.* Séance du 24 juin 1928, p. 2055.

déroger par des conventions particulières à la définition du franc telle qu'elle découle de la loi du 15 juin 1928.

Et il résulte des explications données par M. Lafont au cours de la discussion, qu'il craignait que la formule du Gouvernement ne permette aux tribunaux de valider les clauses assez usuelles par lesquelles les propriétaires, avant 1914, exigeaient le paiement du loyer « en bonnes espèces d'or et d'argent ». Le Gouvernement accepta l'amendement de M. Lafont et le fit voter, par crainte que son rejet ne soit interprété dans le sens de la validité de ces clauses.

L'on doit donc déduire des travaux préparatoires de la loi du 25 juin 1928, que le Parlement, malgré l'abrogation du cours forcé, a entendu maintenir la nullité des clauses de paiement en espèces métalliques, telle qu'elle avait été admise par la jurisprudence pendant l'époque du cours forcé.

Et dans cette hypothèse particulière au paiement des fermages en or, on aurait pu considérer comme très opérant un argument des partisans de la validité de semblables stipulations. On a dit que l'exécution stricte des paiements en or, aurait eu pour effet de débusquer les pièces d'or, cachées principalement dans les campagnes.

Cet argument *a priori* était susceptible de porter en matière de baux ruraux, car si les propriétaires avaient stipulé le paiement des fermages en espèces métalliques, l'or et l'argent seraient sortis, disait-on, des bas de laine pour rentrer dans les caisses de la Banque de France.

Mais cet argument ne pouvait pas être retenu, car s'il était possible à certains fermiers de payer leurs

fermages avec l'or qu'ils détenaient, il n'en était pas de même de ceux qui n'en possédaient plus ou pas assez. Ils ne pouvaient s'acquitter de cette obligation de faire, que par trois procédés, tous sans aucun doute, contraires à l'ordre public.

1° En payant en Billets de Banque compte tenu de l'agio, c'est ce que d'ailleurs réclamaient les propriétaires qui ont été déboutés par l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 22 février 1924. Un tel procédé de paiement était nul car il portait atteinte au principe que le franc-papier égale le franc-or.

Les fermiers pouvaient encore (deuxième procédé) acheter de l'or pour se libérer, mais comme cet or n'aurait pas été payé à sa valeur nominale, ceux qui se seraient livrés à cette opération, tombaient sous les pénalités de la loi du 12 février 1916, prorogée par celle du 16 octobre 1919 (1).

Et enfin, troisième procédé, ils pouvaient exporter de l'or. Ce procédé qui n'était guère pratique, était susceptible, comme il l'est encore, maintenant, de provoquer une hausse des changes si de telles opérations étaient faites sur une grande échelle.

Il résulte donc de ces observations qu'une stipulation de paiement des fermages en monnaies-or, n'était guère réalisable en période de cours forcé et n'aurait pas produit les effets que l'on en escomptait : faire sortir l'or de sa cachette.

Mais comme on ne doit pas seulement rechercher la stabilisation des fermages, en période de cours forcé, mais encore dans le cas de retour à la circulation or,

(1) Abrogée expressément par l'article 12 de la loi du 25 juin 1928.

il y a lieu de se demander si maintenant, de telles stipulations sont valables et assureraient le parallélisme entre le prix des fermages et celui des denrées recueillies sur le fond.

Tout d'abord une remarque s'impose, c'est qu'au point de vue juridique de telles stipulations si elles ne sont pas nulles, se trouvent être néanmoins inefficaces.

Inefficace ou même nulle, au point de vue juridique, cette clause ne répondrait pas au but poursuivi par les contractants en matière de bail à ferme, ceux-ci d'après le professeur Nogaro (1), se préoccupent de fixer la somme de telle manière que le paiement comporte un pouvoir d'achat aussi constant que possible et équivalent à celui qui était en vue lors de la conclusion de l'acte... or dans un pays où la monnaie nationale est au pair de l'or comme aux Etats-Unis, la clause payable en or ne donne aucune garantie contre les variations du pouvoir d'achat de la monnaie qui sont cependant d'une grandeur appréciable. Et en effet des circonstances tout à fait indépendantes de l'étalon monétaire... peuvent avoir sur le niveau des prix moyens une influence telle, que le pouvoir d'achat d'une somme déterminée même payable en or, ait très notablement changé d'une époque à l'autre.

Les observations de M. Nogaro sont illustrées par les faits : la crise agricole qui a sévi à la fin du XIX^e^ siècle.

Vers 1880, la France se trouvait sous le régime du cours légal, l'or circulait librement, les billets étaient convertibles.

(1) *Revue Trimestrielle de Droit civil*, 1925, pp. 25 et s.

Mais par suite de l'appréciation de l'or provoqué par l'abandon dans de nombreuses nations du métal blanc, par suite aussi des perfectionnements des moyens de transport, permettant aux pays neufs de nous inonder de blé, on assista à une baisse considérable du prix des denrées agricoles. Ceux qui souffraient à cette époque n'étaient pas comme maintenant les propriétaires, mais les fermiers. Beaucoup de ceux-ci en effet, par suite de longs baux, continuaient à payer un fermage élevé, tandis que les prix des denrées agricoles ne cessaient de baisser. Or les fermiers ne se seraient pas trouvés protégés contre cette instabilité monétaire par une stipulation de paiement des fermages en espèces métalliques.

La conclusion est la suivante : les propriétaires se trouvent presque totalement protégés par les clauses de paiement en or. En effet, dans le cas d'appréciation de l'or, le bailleur touche des fermages en monnaie appréciée, tandis que les prix diminuent. Le cours forcé vient-il à être établi, le propriétaire n'en souffrira pas, si les prix augmentent, il touchera un fermage en monnaie appréciée. La seule hypothèse dans laquelle le propriétaire pourrait subir les effets préjudiciables de cette clause serait celle d'une baisse de l'or.

Au contraire en se plaçant du côté du fermier, l'on s'aperçoit que cette clause lui est beaucoup moins favorable. En effet dans l'hypothèse d'une appréciation de l'or, le prix du fermage hausse, tandis que le prix des produits agricoles diminue, dans le cas de cours forcé au contraire, si le prix des produits agricoles augmente, le fermier n'en profitera pas, car le prix du fermage suivra la même courbe ascendante.

De plus, dans le cas de paiement des fermages en or, les parties ne se trouvent pas protégées contre une instabilité des prix provenant de causes autres que les causes monétaires, par exemple : un accroissement ou une diminution de la production, un tarif douanier protecteur ou libre-échangiste, un perfectionnement dans les moyens de transport.

En résumé, nulle comme contraire à l'ordre public dans les périodes de cours forcé, la clause « payable en or » ne protège pas les parties contre les risques de l'instabilité en période de cours légal, elle ne saurait devoir être adoptée en matière de fermage. Son emploi est à déconseiller.

CHAPITRE II

CLAUSES PAYABLES VALEUR ESPÈCES MÉTALLIQUES

Section I. — Clause payable valeur or ou en francs-or.

La clause de paiement en francs-or se présente devant la Jurisprudence avec « un casier judiciaire moins lourd » (1) que la clause de paiement en or ou espèces métalliques. Si nous analysons cette clause, nous y voyons un dédoublement de la fonction monétaire : le rôle d'étalon de la valeur étant dévolu au franc-or et celui d'instrument de paiement au franc-papier.

La définition du franc-or, avant la loi du 25 juin 1928, était tirée de la loi du 17 Germinal an XI. Cette loi qui avait institué comme unité monétaire le franc de cinq grammes d'argent fin au titre de 9/10, disposait qu'un kilogramme d'or au titre de 9/10 doit fournir 155 pièces de 20 francs, soit 3.100 francs. Il était donc possible de déduire de ce texte la définition du franc-or « un poids en or pur de 0 gr. 29022 ».

A l'heure actuelle aux termes de la loi du 25 juin 1928, article 2, « Le franc unité monétaire française est constitué par 65,5 milligrammes d'or, au titre de neuf cents millièmes de fin ».

(1) Emile James, *La clause payable en or et le cours forcé.* Thèse Paris, 1924.

On a employé aussi, un autre procédé plus pratique, consistant à calculer la valeur du franc-or, sur la base d'une devise à parité de l'or : le dollar par exemple.

Le franc-or étant égal à la $\frac{10.000^e}{51.825}$ partie du dollar, représentait pratiquement la cinquième partie du dollar.

C'est par ce procédé que le plus ordinairement était calculé le franc-or, il possédait sur l'autre un avantage appréciable tous les journaux ne donnant pas le cours de l'or, tandis qu'ils publient régulièrement ceux du dollar.

Cette clause de paiement en francs-or a été soumise à plusieurs reprises aux Tribunaux. La Jurisprudence (1) s'est en majorité montrée hostile à son égard, la doctrine est partagée (2).

Cette clause est plus dangereuse que pouvait l'être la clause de paiement en monnaie d'or, celle-ci en effet exigeant la tradition réelle des espèces métalliques, se heurte à une impossibilité de fait : celle de se procurer de l'or pour effectuer le paiement. Au contraire cet obstacle ne se rencontre pas avec la clause de paiement en francs-or. Le règlement de l'opération s'effectuant en francs-papier.

La clause de paiement en francs-or, et ses partisans la présentaient comme telle, était susceptible de recevoir une très large application. Et si la jurisprudence

(1) Trib. civil de la Seine, 9 février 1926 ; Trib. de com. de la Seine, 17 janvier 1926, *Semaine Juridique*, 1927, p. 226 ; Trib. de com. de la Seine du 11 janvier 1927, *Gaz. des Trib.*, 12 avril 1927.

(2) En faveur de la validité cf. MM. Rist, *op. cit.* ; Mestre et James, *op. cit. Contra* Nogaro, La clause payable en or. *Rev. d'Ec. Pol.*, 1925, pp. 1 et s.

l'avait validée, rien n'eût empêché l'industriel qui importe et qui paye ses marchandises en devises appréciées, à la parité de l'or, d'établir ses prix de vente en francs-or. Les divers intermédiaires agissant de même, on eut vu chez les détaillants, les denrées et les produits manufacturés étiquetés en francs-or.

On aboutissait ainsi à un résultat déplorable, de telles stipulations auraient souligné aux yeux de tous la dépréciation monétaire. De plus, ce procédé aurait influé sur le niveau des prix intérieurs qui aurait atteint celui des prix mondiaux basés sur le change.

Si nous envisageons maintenant cette stipulation dans son application au paiement des fermages, nous nous apercevons qu'elle ne remplit pas sa mission.

Tout d'abord elle entraîne des complications au sujet du calcul du montant du fermage, elle est d'un mécanisme complexe, difficilement compréhensible pour les cultivateurs. Bien entendu nous ne parlons pas ici des négociants avertis que sont les exploitants des pays de grande culture (Beauce, Oise, Nord) mais des fermiers des régions de petite ou de moyenne culture et notamment de l'Ouest.

Cette entité qu'est le franc-or ne leur représenterait rien, ils ne saisiraient pas les causes de hausse ou de baisse du montant de leurs fermages et accepteraient difficilement une telle stipulation.

Ensuite nous adresserons à cette clause les critiques, que nous avons faites au paiement en or et que nous ferons ultérieurement au paiement en devises étrangères.

Si l'on base la valeur du franc or, sur celle de l'or, on ne se protège pas contre toutes les causes d'instabilité qui peuvent affecter un fermage. Une telle stipu-

lation n'aurait aucun intérêt dans le cas de retour à la circulation or et néanmoins en ce moment, quoique peut-être moins impérieusement qu'auparavant il est de toute nécessité que le fermage suive dans ses fluctuations le prix de vente des produits agricoles.

Si au contraire, l'on base la valeur du franc-or, sur celle d'une devise appréciée, on ne donne comme on le verra dans le chapitre suivant, aucune garantie aux contractants, une monnaie nationale étant susceptible d'être soumise à de nombreuses fluctuations.

La conclusion doit être la suivante : La clause payable en francs-or, insérée dans les contrats passés entre 1914 et 1927, doit être déclarée illicite par la jurisprudence, Dans ceux passés à partir du 25 juin 1928, si elle est licite, elle n'a aucun intérêt. Et de plus, au point de vue spécial du bail à ferme, une telle clause est peu pratique, et ne répond pas au but poursuivi par les contractants : assurer le parallélisme entre le montant du fermage et le prix des denrées agricoles.

Section II. — Les succédanés de la clause valeur or.

I. — La clause payable en devises étrangères

Cette clause qui est valable en période de cours légal, devient-elle illicite, quand le cours forcé est décrété ?

Les partisans de la validité s'appuient sur l'article 143 du Code de commerce, aux termes duquel une lettre de change doit être payée dans la monnaie qu'elle indique.

Sans aller jusqu'à dire que l'article 143 du Code de commerce se trouve abrogé par la loi sur le cours

forcé, les adversaires de cette clause limitent non sans raison son champ d'application aux relations internationales. Cette clause pour eux est nulle comme l'est la clause valeur or (1).

D'un autre côté elle compte des défendeurs, même parmi des adversaires de la clause payable en or. C'est ainsi que MM. Demogue (2) et Rousseau (3) admettent la validité de la clause payable en devises étrangères.

Ces auteurs voient dans une telle stipulation un paiement en marchandises valable comme le serait un paiement en une certaine quantité de denrées.

Est-ce à dire que les monnaies étrangères jouant en France le rôle d'instruments monétaires doivent être considérées comme des marchandises ainsi que le seraient des sacs de blé. Nous ne le pensons pas, les devises étrangères ne perdent pas leur qualité de monnaie en passant la frontière.

C'est ainsi qu'en vertu de la convention de 1865 dite de « L'Union Latine », les monnaies Suisses, Belges, Italiennes, circulaient librement èn France et même ont joui du cours légal à l'égard des Caisses Publiques.

De même, les articles 183 et suivants de notre Code pénal protègent en France la circulation des monnaies étrangères en punissant leurs contrefacteurs.

Les textes qui confèrent à la monnaie étrangère une

(1) Capitant, *Les succédanés de la clause payable en or*, D. 18 janvier 1926; Nogaro, *Rev. Trim. de Dr. civ.*, 1925, p. 23.

(2) Demogue, Le cours forcé du Billet de Banque et ses effets. *Journal des Notaires et des Avocats* du 3 mars 1921, art. 32771.

(3) Rousseau, Note sous l'arrêt de Rouen de 1922 (D. 1926. 2. 49).

sorte de statut juridique ne permettent donc pas de les considérer comme de simples marchandises et l'on ne saurait tirer argument en faveur des clauses de paiement en devises étrangères de la « licéité » des paiements en marchandises.

La jurisprudence se montre hostile aux stipulations de paiement en devises étrangères. La Cour de cassation par son arrêt en date du 17 mai 1927 a annulé un bail dont le loyer était fixé en livres sterlings encore que dans cette affaire, la Société bailleresse était une société étrangère (1).

Devant cet arrêt de la Cour de cassation, il y a de fortes chances, pour que la jurisprudence annule de telles clauses insérées dans les contrats passés entre 1914 et 1928.

Depuis la loi du 25 juin 1928, de telles stipulations sont certainement valables, différant en cela des clauses « monnaies d'or françaises », lesquelles restent prohibées par le seul cours légal. C'est qu'en effet la condamnation des clauses de paiement en devises étrangères repose surtout sur l'existence du cours forcé (2).

Est-ce à dire que de telles stipulations doivent être préconisées, au point de vue du bail à ferme. Assurément non, car leur emploi n'est guère justifié que dans le cas où un délai assez court, sépare une obligation de son exécution. La situation d'un pays dont on prend la devise comme instrument monétaire n'étant pas susceptible de péricliter dans un court délai. Mais il

(1) *Gaz. Pal.*, 1927. 2. 153 et la critique par Ripert, Nullité de la clause de paiement en monnaies étrangères. *Semaine juridique*, 1927, p. 977.

(2) Savatier, *Semaine juridique*, 1928, p. 956.

pourrait en être différemment pour un contrat successif dont les prestations s'échelonnent sur un long espace de temps. En effet dans le cas d'un bail à ferme de 12 ans ou plus, terme très normal dans un semblable contrat, la situation d'un pays dont on a pris la devise comme étalon monétaire peut déchoir et sa monnaie suivre son sort. Aucun pays même les plus riches à l'heure actuelle, ne sont à l'abri des crises financières. Il n'y a qu'à rappeler à ce sujet la situation économique des Etats-Unis en 1907 (1). Le système Bancaire il est vrai, a été modifié, mais il n'atteint néanmoins pas la perfection de notre grand institut de crédit qu'est la Banque de France. Qu'une crise économique survienne aux Etats-Unis, que les Banques ne puissent y parer, et nous pourrions assister à la baisse du dollar.

Sans être pessimistes, que d'événements pendant une période de neuf, douze années et même plus, sont susceptibles de se produire et peuvent venir frapper les Etats-Unis ou l'Angleterre : guerre extérieure, révolution, crise économique, événements dont malheureusement aucun pays n'est à l'abri.

Il serait donc imprudent au point de vue économique de stipuler pour une longue durée en livres sterlings ou en dollars.

II. — La clause de paiement en coupons de la rente 4 0/0 1925

La loi du 27 juin 1925 a autorisé le Gouvernement à émettre un emprunt 4 0/0 dont la caractéristique est

(1) En 1907, la crise monétaire a été atténuée aux Etats-Unis, grâce au concours financier de la Banque de France. Cf. à ce sujet

la suivante : l'Etat devait payer les intérêts stipulés et éventuellement rembourser le capital en francs sur la base de la livre sterling au cours de 95 francs.

Avant la souscription, le Gouvernement par l'organe du sous-secrétaire d'Etat à la Présidence du Conseil, M. Georges Bonnet, présentait cet emprunt, comme un moyen, pour les contractants de s'assurer contre les variations du change : « Commerçants, Agriculteurs, « Industriels, disait M. Georges Bonnet (1), quelles ne « sont pas vos légitimes préoccupations et vos inquié- « tudes, lorsque vous êtes obligés de vous engager « dans un délai plus ou moins éloigné, vous êtes à la « merci d'une variation du change.

« Quelle sécurité au contraire, si vos contrats peu- « vent être établis sur une valeur stable, si vous avez « la certitude de pouvoir prendre des engagements à « long terme sans qu'une hausse ou une baisse impré- « vue des changes viennent bouleverser vos plus judi- « cieuses prévisions ».

Les mêmes idées se trouvent à la base d'une réponse du Ministre de la Justice, à une question posée par M. Charles François, député de la Moselle (2).

C'était là des paroles imprudentes, car les partisans de la clause de paiement en or, virent une consécration de leur thèse dans les déclarations ministérielles (3).

le cours de Science Economique de M. le Professeur Bodin, de deuxième année de licence.

(1) Discours prononcé le 23 septembre 1925 au cours d'une réunion du Syndicat Patronal du Commerce et de l'Industrie du 26 septembre 1925.

(2) *J. O. Déb. Parl.*, 3 décembre 1925.

(3) Rist, *Revue d'Economie Politique* (1925), p. 1087

Le Tribunal Civil de Nice (1), dans un jugement du 30 décembre 1925, admit la clause « à garantie de change », en se basant sur ce fait qu'aucun texte ne l'interdisait et qu'au contraire « L'Etat Français lui-« même a usé de cette faculté lorsqu'il a offert au « public un emprunt caractérisé par la relativité du « franc français et de la livre anglaise ».

La Jurisprudence péniblement édifiée sur la nullité de la clause or menaçait de s'effondrer.

Néanmoins une grande partie de la doctrine se basant sur le pouvoir régalien de l'Etat, en matière monétaire, et sur la différence qui existe entre les modalités d'un emprunt public et les contrats du droit privé, vit dans les stipulations ayant pour base les coupons de la rente 4 0/0, un grave danger économique : « Le fait de l'émission de l'emprunt à garantie « de change ne modifie pas la question. ... L'ordre « public est relatif, les règles d'ordre public ne régissent pas l'Etat, comme elles régissent les individus. « Pour s'en tenir à un exemple, l'ordre public interdit « aux particuliers de tuer, et le permet sous certaines « conditions à l'Etat » (2).

« Sans sortir de notre domaine des finances ne « voyons-nous pas par exemple que lui seul (l'Etat) « peut émettre des valeurs complètement exemptes « d'impôts, alors même que la liberté est maintenant « refusée à toutes les collectivités » (3).

(1) *Revue Pratique de notariat Belge*, 1926, p. 411, D. 1926. A. 89.

(2) Dreyfus, *Journal des Economistes*, octobre 1925, 2e partie, p. 165.

(3) Du même auteur, L'emprunt or et la défense du franc. *Revue de Paris* du 15 août 1925.

De même M. Capitant (1) conclut à la nullité de la clause de paiement en coupons de rente 4 0/0 1925. « Il nous paraît difficile, dit cet auteur, d'en admettre « la validité même dans ce cas. Cette stipulation a « pour but de protéger le créancier contre la dépréciation du billet de banque et d'obliger le débiteur à « payer une somme augmentant avec cette dépréciation. Elle aboutit donc au même résultat que la « clause payable en monnaie étrangère. Quelle différence y a-t-il entre stipuler en livres sterlings et stipuler en coupons de rente 4 0/0 puisque l'intérêt « semestriel de cette rente s'élève à mesure que monte « le cours de la livre ? S'il est permis de stipuler en « coupons de la rente 4 0/0 il doit être licite de stipuler en livres. Or nous avons dit que cette deuxième « stipulation est certainement contraire à la jurisprudence actuelle ».

Appuyé ainsi par la majeure partie de la doctrine, malgré les déclarations un peu risquées de M. Georges Bonnet, le Ministre des Finances (2) à la question posée par un député a répondu en faisant la distinction suivante : « Dans le cas de tradition réelle des « coupons de rente, le contrat sera valable, c'est là « une simple adaptation du principe suivant lequel il « est permis de stipuler en toute marchandise susceptible de donner lieu à des transactions ». Mais dans le cas où le paiement a lieu en argent la solution serait différente, car « cela aboutirait par un moyen indirect à faire varier le prix suivant le cours des changes » et,

(1) Capitant, Les succédanés de la Clause payable en or, *op. cit.*

(2) *Gazette du Palais* du vendredi 24 décembre 1926.

conclut-il, « le règlement en titres de rentes est exclusif du règlement en espèces ».

Cette faculté donnée aux parties de stipuler en coupons de rente 4 0/0, dans le cas de tradition réelle des coupons, a encore été restreinte. Une circulaire du Garde des Sceaux, M. Pierre Laval (1), conclut nettement à la nullité de telles stipulations, la souscription de l'emprunt était alors ouverte : « Il appartiendra aux « Tribunaux, dit le Ministre, de statuer sur la validité « de la clause de paiement en coupons de rente 4 0/0 « 1925, et de dire si une telle stipulation ne doit pas « être considérée, elle aussi comme un moyen d'éli- « miner la monnaie légale, et si elle n'aboutit pas en « définitive au même résultat que celui des clauses « précédentes dont la nullité n'est pas contestable. « Vos Substituts ne manqueront pas en tout état de « cause, de faire ressortir qu'entre les modalités des « contrats privés et les clauses et conditions d'un « emprunt public, opération exceptionnelle de la puis- « sance publique, autorisée par une loi spéciale, il « n'y a aucune assimilation possible ».

Quoi que l'on puisse dire de cette circulaire, que les avis donnés par les Ministres ne lient pas les Tribunaux, il n'en reste pas moins que devant l'hostilité du Gouvernement à l'égard de cette clause, les opinions autorisées de la doctrine, un arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 24 décembre 1925, ayant refusé à une femme mariée l'autorisation d'emprunter avec intérêts payables en coupons de l'emprunt 4 0/0 (2), il est à craindre que la jurisprudence n'annule de telles stipulations.

(1) *Gaz. du Pal.* du vendredi 24 décembre 1926.
(2) *Gaz. des Trib.* du 29 janvier 1926.

Un jugement du Tribunal de Paix (1) du 10e arrondissement de Paris du 26 janvier 1927, a annulé la clause d'un contrat de bail stipulant le paiement d'un supplément de loyer d'après la valeur du coupon de la rente 4 0/0 1925 au cours de l'échéance.

Dans le même sens un jugement du Tribunal civil d'Alger (2) n'a pas considéré comme valable un bail dont le montant variait suivant la valeur des coupons de la rente 4 0/0.

Comme ces deux décisions visaient le cas où les coupons de rente étaient pris comme monnaie de compte, on pouvait penser que la Jurisprudence eut admis la validité d'une telle stipulation, si la tradition réelle des coupons avait eu lieu. Elle n'aurait fait qu'appliquer la distinction établie par le Ministre des Finances (3) dans sa réponse à un député entre l'emploi des coupons comme monnaie de paiement et celui comme monnaie de compte.

Mais il n'en a pas été ainsi et le Tribunal civil de la Seine (4) par jugement en date du 14 mai 1927 a annulé un bail dans lequel le paiement devait se faire par la tradition réelle de coupons de rente 4 0/0 1925, décomptés pour leur valeur nominale à l'échéance.

Quoi qu'il en soit il ne semble pas y avoir lieu de regretter quant au bail à ferme, cette sévérité de la Jurisprudence à l'égard de telles stipulations.

Ces stipulations se heurtent en effet à des sérieuses objections. Tout d'abord au point de vue de l'intérêt

(1) *Gaz. du Pal.* des 27-28 février 1927.
(2) *Gaz. Pal.*, 1927. 1. 752.
(3) *Déb. Parl. J. O.*, 20 janvier 1926.
(4) *Rec. Hebd. Dalloz*, 1927, p. 409. En sens contraire cf. Trib. civ. d'Auxerre du 2 février 1927, *Gaz. Pal.*, 1927. 1. 710.

général, si un tel mode de paiement venait à se généraliser, le nombre de coupons actuellement existants, serait trop faible pour assurer tous les paiements, il y aurait pénurie d'instruments de libération.

Mais à côté de cette objection qui vise surtout l'intérêt général, il en est d'autres qui intéressent plus directement les contractants. Le fermier qui du moins en principe ne pourrait se libérer valablement qu'en donnant à son propriétaire une certaine quantité de coupons, devrait s'en procurer et n'aurait que deux moyens pour le faire :

1° Acquérir des titres de rente 4 0/0 en quantité suffisante pour pouvoir avec les coupons, payer son fermage, solution guère admissible car cela équivaudrait pour lui à acheter sa ferme, le montant du fermage représentant à peu près l'intérêt du prix de l'exploitation louée.

2° Acheter des coupons de rente 4 0/0, de manière à se libérer, procédé aussi peu pratique que le premier, le nombre des coupons étant limité, leur valeur augmenterait sensiblement si de telles stipulations s'étendaient sur une grande échelle.

Ajoutons à ces critiques, celles déjà adressées contre le paiement en devises étrangères, dont les inconvénients sont les mêmes que ceux des stipulations en coupons de rente 4 0/0, car il résulte de l'Economie d'une telle clause que lier le montant du fermage à celui de la rente 4 0/0 revient pratiquement à stipuler en sterlings.

III. — Clause du paiement d'un fermage soumis a revision

Cette clause se présente dans la pratique de la manière suivante : le montant du fermage est fixé en argent, et il sera revisé à certaines périodes au moyen d'une expertise.

C'est là un procédé parfaitement juridique, ayant une base légale, car si aucun article du Code ne traite à propos du louage de ce mode de fixation du prix, ce procédé est visé dans un contrat très voisin, le contrat de vente, l'article 1592 du Code civil dispose en effet que « le prix peut être laissé à l'arbitrage d'un tiers ». Cette disposition édictée au sujet de la vente doit être étendue, *mutatis mutandis*, au contrat de louage.

Une telle convention ne saurait être illicite pour les contrats passés entre 1914 et 1928. Car elle ne heurte aucunement le principe que le franc-papier égale le franc-or. Le Billet de Banque est utilisé dans la plénitude de sa fonction monétaire, comme étalon de la valeur et comme instrument de paiement. Le montant du fermage est basé, non sur la dépréciation du franc-papier, par rapport à une monnaie étrangère ou à l'or, mais sur la valeur locative de l'exploitation louée. Que cette valeur locative ne suive pas dans une certaine mesure possible les fluctuations du franc-papier, cela est possible, mais insuffisant pour annuler une telle clause.

Il serait aussi ridicule d'annuler un bail fait dans ces conditions, que de tenir pour illégale, comme faisant état de la dépréciation monétaire, la vente d'un

immeuble pour un prix supérieur à celui d'avant-guerre.

Un tel procédé est d'ailleurs basé sur un principe nouveau, dont le législateur a fait application dans deux lois, en matière de louage.

C'est tout d'abord la loi du 6 juillet 1925 autorisant la revision du prix des baux à loyer et dont l'article 5 prévoit dans l'hypothèse d'une revalorisation du franc, un droit de revision en faveur du locataire. C'est le même principe qui se trouve énoncé dans l'article 3, *in fine* de la loi du 30 juin 1926 dite « Loi sur la propriété commerciale ». Aux termes de cet article « si « les conditions économiques se sont modifiées au « point d'entraîner une variation de plus du quart de « la valeur locative... les parties pourront demander « la revision du prix fixé. Cette demande ne pourra « être formée que trois ans au moins après l'entrée en « jouissance du locataire et n'être renouvelé que tous « les trois ans, après que le nouveau prix aura été « fixé ».

Il est à noter que ce droit de revision qui n'existe dans le cas de la loi de 1925, que pour le preneur, existe dans celle de 1926 en faveur des deux parties.

C'est encore en vertu du même principe que le Sénat avait admis une revision triennale pour les baux à ferme, soumis à l'application de la loi du 9 juin 1927, dans l'article 5 du projet voté par lui. Mais cet article 5 ayant été repoussé par la Chambre, le Sénat ne l'a pas maintenu lorsque le projet est revenu devant lui.

Rien n'empêchait donc les parties d'insérer une clause de revision dans les baux qu'elles ont passés entre 1914 et 1918.

Une telle clause a été préconisée par divers Economistes ruraux (1), et même la Société des Agriculteurs de France, joignant la théorie à la pratique a passé un bail dans ces conditions pour sa propriété des Loges (Aisne) (2).

La clause de paiement d'un fermage soumis à revision se présente dans la pratique sous l'aspect suivant : au moment de la passation du contrat, un fermage est fixé, mais ce fermage est susceptible d'être modifié par le droit qui appartient à chacune des parties d'en demander la revision à époques déterminées.

Pour fixer le nouveau prix, les parties essayent d'abord de s'entendre à l'amiable ; en cas de désaccord elles seront départagées par un expert désigné dans la convention par son nom ou par sa fonction. Cet expert s'entourera pour fixer le fermage du cours des principales denrées agricoles, compte tenu des charges incombant au fermier.

Une telle stipulation se distingue donc nettement du bail par périodes se continuant par tacite reconduction. En effet dans le bail par périodes à l'expiration de chacune d'elles, l'une des parties a le droit de rompre le contrat en donnant congé à l'autre. Au contraire, dans le cas du bail à fermage revisible, chacune des parties n'a qu'un droit, celui de demander la revision.

Un tel bail est absolument inattaquable depuis la loi du 25 juin 1928. Il est susceptible de réaliser d'une façon meilleure que les autres clauses étudiées précédemment l'équivalence des prestations en matière de bail à ferme ; néanmoins son emploi n'est guère à con-

(1) Rambaud, *Journal d'agriculture pratique.*

(2) Compte rendu des séances de l'Académie d'Agriculture de France du 10 novembre 1919.

seiller aux parties, car il présente de graves inconvénients pratiques, notamment du fait des règles juridiques qui régissent l'expertise ou plutôt l'arbitrage.

Les parties dans le bail ont décidé qu'en cas de désaccord pour fixer le prix du fermage, elles s'en remettraient à un expert. En pareil cas deux hypothèses sont à envisager. Première hypothèse : Les parties ont décidé de confier le soin de déterminer le fermage à un expert, sans que celui-ci ait été désigné nommément, et deuxième hypothèse : les parties ont désigné un expert par sa fonction ou par son nom.

Les parties n'ont pas désigné d'arbitre, elles ont simplement convenu qu'en cas de difficultés pour fixer le montant du fermage, elles auraient recours à un expert. De deux choses l'une, ou les parties s'entendront sur le choix de cet expert et il n'y aura aucune difficulté, ou les parties seront en désaccord et dans ce cas, la revision ne pourra pas avoir lieu. En effet l'une des parties ne pourrait pas s'adresser à justice pour obtenir la désignation d'un expert, la fixation du prix devant être l'œuvre des parties et non celle du juge. Telle est la solution adoptée par la jurisprudence et par la doctrine en matière de vente, lorsque les parties après avoir convenu que le prix serait fixé par experts ne se mettent pas ultérieurement d'accord sur sa désignation (1).

Cette solution, admise en matière de vente, doit pour identité de motifs s'appliquer au contrat de louage. Quel effet produira alors sur l'exécution du bail l'impossibilité dans laquelle tant les parties que

(1) D. 93. 2. 168. Baudry-Lacantinerie, t. II, n° 710 ; Planiol, t. II, n° 1386.

la justice se trouveront de nommer un expert? En matière de vente, ce serait sans aucun doute la nullité du contrat faute de prix, mais dans le cas d'un bail à fermage revisible, il y a un prix de fixé : celui sur lequel les parties sont tombées d'accord au moment de la passation du contrat. Deux solutions sont possibles, soit admettre la nullité du bail faute de prix, ce qui semble difficile, puisqu'un prix a été fixé à l'origine, soit solution peut-être préférable, maintenir le contrat en décidant que le fermage sera celui payé précédemment. On peut invoquer à l'appui de cette opinion un raisonnement juridique : Le fermage devait être modifié sous la condition suspensive d'une revision, cette condition suspensive étant défaillie, les choses doivent rester en état, et le bail continuer à courir avec comme fermage, celui fixé à l'origine.

D'où gros inconvénient pratique, si les parties n'ont pas à l'origine désigné d'expert, la clause de revision du fermage ne pourra jamais jouer, la partie à qui elle préjudicierait ayant intérêt à la paralyser, pour rester dans le *statu quo*, en refusant systématiquement tout expert proposé par l'autre partie.

Si maintenant on examine la seconde hypothèse : Les parties ont désigné nommément un expert, on se heurte là encore à de graves objections résultant du refus de l'expert d'accomplir sa mission, de l'impossibilité dans laquelle il se trouve, ou qui plus est de l'interdiction de la clause compromissoire.

L'expert n'est pas légalement contraint de remplir sa mission, et si les parties ne peuvent se mettre d'accord sur le choix d'un autre expert, nous retombons dans l'hypothèse précédemment envisagée. La clause de paiement ne pourra pas jouer, la justice étant dans

l'impossibilité de suppléer à la volonté des parties.

Le second écueil auquel risque de se heurter la clause est le cas où l'expert ne pourra pas remplir sa mission, il sera mort, hypothèse à envisager sérieusement, si l'on songe que du fait de l'insertion d'une telle clause, les parties pourront augmenter la durée du bail. C'est ainsi que le bail passé par la Société des Agriculteurs de France, pour sa ferme des « Loges », l'était pour une durée de vingt-sept années.

Dans ces deux cas, soit que l'expert ne veuille ou ne puisse remplir sa mission, la clause de revision sera inopérante et cela en vertu de l'article 1592, déclaré applicable au contrat de louage par la doctrine (1).

Aussi certains auteurs pour obvier à cette difficulté ont proposé de désigner l'expert non par son nom mais par sa fonction.

C'est ainsi que d'après M. Rambaud on devrait désigner, non pas M. X... ou M. Y..., mais le Président de la Chambre des Notaires, le Juge de Paix, le Directeur des Services agricoles.

En pareil cas l'on obvie à l'un des dangers l'impossibilité pour l'expert d'accomplir sa mission. La fonction de Juge de Paix, de Directeur des Services Agricoles étant douée d'une certaine pérennité. Mais si les parties en désignant l'expert par sa fonction, évitent le danger, qu'il soit dans l'impossibilité de remplir sa mission par contre une telle stipulation ne les protège pas contre un refus de sa part. Si le Juge de Paix ou le Président de la Chambre des Notaires, ou le Directeur des Services Agricoles refusent de fixer le montant du fermage, les parties ne se trouveront pas plus avancées.

(1) Guillouard, *Louage*, t. I, nº 65.

On pourrait *a priori* voir dans de telles stipulations une clause compromissoire qui serait nulle du fait que les arbitres ne sont pas désignés par leurs noms dans la convention (art. 1006 du Code de procédure civile). C'est là à notre sens, une erreur, « car les personnes « ainsi déléguées ne sont ni des arbitres destinés à « rendre une sentence soumise aux formes ordinaires « de la Procédure, ni des experts chargés de donner « un simple avis susceptible d'être modifié et soumis « à une juridiction supérieure, mais de véritables « mandataires ayant reçu mission de compléter la con- « vention » (1).

Mais s'il résulte de la nature de leur mission qu'ils ne sont point des arbitres au sens de l'article 1006 du Code de procédure civile ou des experts, par contre « les parties, en leur laissant le soin de fixer le prix « substituent en ce point la volonté de ces tiers à leur « propre volonté, de telle sorte que l'évaluation une « fois faite c'est comme si elle avait été déterminée « par les parties elles-mêmes » (2).

Il n'y aura aucun recours contre la décision des experts, nous n'avons pas en effet en droit français une disposition analogue au Code civil allemand, aux termes duquel dans le cas de vente et par extension dans le cas de louage, les parties peuvent demander la nullité de la détermination faite par l'expert, comme contraire à l'équité.

Cela doit donner à réfléchir aux parties qui seraient tentées d'insérer dans leur bail une clause de fermage soumise à revision.

(1) Bastia, 1er février 1892, D. 1892. 2. 143.
(2) Bastia, décision précitée.

Pour évaluer le montant d'un fermage, les manières de voir sont souvent personnelles (1). Propriétaires et fermiers si la décision leur préjudicie se plaindront de l'injustice ou de la partialité de l'expert.

Au moment de la revision du bail qui se fera ordinairement tous les trois ans, il y aura une tension dans les rapports entre propriétaires et fermiers, comparable à celle qui se produit au moment du renouvellement d'un bail. La revision triennale des baux ruraux risquera de préjudicier aux intérêts de l'agriculture, car « elle serait néfaste et paralyserait toutes les « activités, elle porterait à l'agriculture française, les « coups les plus funestes et les plus mortels. Tous « les praticiens savent que pour conserver la sécurité « et la marche fructueuse d'une bonne gestion, il ne « faut pas que celui qui la dirige ait constamment des « préoccupations de discussion et de menaces de résiliation » (2).

Au moment de la revision, chacune des parties interpréterait la moindre hausse, ou la moindre baisse des produits agricoles, dans le sens d'une augmentation ou d'une diminution du montant des fermages. Les intérêts des propriétaires et des fermiers se trouveraient en opposition, tandis que ces intérêts doivent être unis. Ce sont de mauvais pasteurs, ceux qui essayent de provoquer des conflits entre propriétaires et fermiers. Il ne faut pas oublier que le contrat de louage d'un bien rural est quoique à un degré moindre

(1) *Bulletin du Syndicat des Agriculteurs de France*, 1er mai 1926.

(2) Paroles prononcées par M. Régnier au moment de la discussion de la loi sur la Revision des baux ruraux à long terme, séance du 8 février 1926, *J. O. Dép. parl.*, Chambre 1927, p. 303.

que le métayage une association. Le propriétaire par des impenses fait beaucoup pour la productivité d'une exploitation rurale, de même que le fermier par son travail augmente la valeur du fonds loué.

De plus, ces revisions ayant lieu à des périodes rapprochées n'iront pas sans des frais assez élevés d'expertise. Pour les éviter, lorsque la nécessité d'une expertise ne se fait pas sentir c'est-à-dire quand la valeur locative d'une exploitation n'a pas varié, on a proposé d'insérer dans les baux à fermage revisibles une clause d'après laquelle la revision ne pourrait avoir lieu que si la variation a atteint une certaine amplitude. Mais pour apprécier la variation il sera nécessaire d'avoir recours à une expertise. De quelque côté que les parties se tournent, elles sont obligées d'avoir recours à un tiers, d'où frais, heurts, frictions.

Mais ne pourrait-on pas soutenir que ces inconvénients sont négligeables, si grâce à ce procédé il est possible d'atteindre ce but si désirable en matière de bail à ferme, l'équivalence des prestations. Malheureusement il n'en sera pas ainsi, le résultat désiré ne sera qu'imparfaitement atteint.

En effet pour éviter les difficultés inhérentes à la revision du fermage, il est nécessaire que celle-ci n'ait lieu qu'à des intervalles relativement éloignés, trois ans par exemple. Or, pendant une période triennale, les circonstances économiques peuvent s'être sensiblement modifiées, et l'équivalence des prestations ne plus être respectée, c'est ainsi que d'après les statistiques du Ministre de l'Agriculture, la moyenne des prix du quintal de blé qui était en 1922 de 79,08, était montée en 1924 à 108,53 et en 1925 à 131,13. Il résulte de ces chiffres que l'adaptation du fermage aux cours

des denrées agricoles, par le procédé de la revision triennale est imparfaite. Et ce vice du système qui dans les années passées a joué en faveur du fermier pourra très bien jouer dans l'avenir en faveur du propriétaire. Quelle est en effet à l'heure actuelle la situation d'un fermier dont le bail a été revisé au mois de novembre 1926, au moment où le quintal de blé était à 240 francs !

Cette adaptation du fermage au prix des denrées agricoles se fait donc mal, et cela suffit à condamner le procédé du bail à fermage revisible. La période entre deux revisions est trop longue et si on la diminuait, on se heurterait à de graves difficultés pratiques.

En résumé, le bail revisible donne une solution assez intéressante du problème de l'équivalence des prestations, néanmoins un tel procédé est à déconseiller car il présente certains vices qui lui sont inhérents.

IV. — La clause dite a échelle mobile

D'après cette clause « les parties conviennent que « l'évaluation en monnaie légale de la créance est faite « dans le contrat à titre de base et par rapport à un « chiffre indice déterminé, étant entendu que le même « rapport devra exister au jour de l'échéance, entre « la somme que le débiteur aura effectivement à payer « et l'indice choisi » (1).

Cette stipulation se rapproche du procédé de la revision en ce que une somme en numéraire est fixée à l'origine et que cette somme est susceptible de

(1) Hildenfinger, *De la validité des clauses tendant à parer dans ses contrats, aux inconvénients de l'instabilité monétaire.*

modifications, elle en diffère car la somme sera déterminée non par la décision d'un individu, mais par un indice.

Cette idée de faire varier la prestation suivant un indice de manière à ce qu'elle représente toujours le même pouvoir d'achat n'est pas nouvelle ; en 1896, un tel procédé était déjà préconisé par M. Paul Leroy-Beaulieu (1). L'indice pour cet auteur ne devait pas être une seule marchandise mais un groupe de marchandises à chacune desquelles on devait donner un coefficient proportionnel à la part occupée dans la consommation de la grande majorité de la population. C'est là une application pratique du procédé dit des « index numbers ». L'indice ainsi obtenu est désigné sous le nom « d'étalon composite de marchandises ou étalon tabulaire ».

Un tel système est évidemment parfait au point de vue théorique puisque grâce à lui, indépendamment de toute variation monétaire, la valeur intrinsèque de la somme due resterait stable pendant la période qui sépare la passation du contrat de sa réalisation.

Mais au point de vue pratique un tel procédé n'est guère réalisable. Il est hors de doute que les parties ne sauraient songer à établir elles-mêmes cet étalon tabulaire, elles se verraient obligées de recourir à des statistiques. Parmi ces statistiques, à côté des statistiques officieuses, existe une statistique officielle, l'indice du prix de la vie publié par les soins du Ministère du Travail.

Cette publication comprend un indice général des prix de gros divisé en trois sections : indice général

(1) *Traité d'Economie Politique*, t. III, pp. 346 et s.

— produits alimentaires, — indice des prix de détail trimestriel pour les villes de plus de 10.000 habitants.

On pourrait voir dans cette publication du Ministère du Travail une statistique dont les parties pourraient faire état, mais cette statistique prête à de graves critiques. C'est ainsi que MM. Mestre et James (1) déclarent que « les statistiques indiquant le mouvement « des prix sont sujettes à bien des discussions, elles « sont nombreuses et disparates. Il y a des statisti- « ques des prix de gros et de détail, certaines sont « officielles, d'autres privées, quelques-unes sont bru- « tales, les autres artificiellement tempérées, pour « qu'elles puissent dissimuler les mouvements extrê- « mes des prix... Vouloir faire varier d'après leurs « indications le montant des dettes et des créances, « risquerait d'aboutir à des incertitudes, à des pro- « cès, la base de tous les calculs pouvant être con- « stamment soupçonnée et discutée ».

L'indice général des prix, malgré ces critiques, pourrait néanmoins être adopté dans un contrat de travail, ou dans une rente viagère, mais il n'en saurait être de même dans un bail à ferme. Dans ce cas en effet, ce n'est pas tant la stabilité du pouvoir d'achat du montant du fermage qu'il y a lieu de rechercher, que le rapport entre le prix des denrées et celui du bail — le rapport ne saurait résulter de l'indice général des prix où à côté des produits agricoles rentrent des produits manufacturés ou même des denrées autres que celles cultivées sur la ferme.

(1) Mestre et James, *La clause or en droit français*, p. 13. Dans le même sens cf. Marie de Roux, *Action française* du 21 février 1926, Peut-on se prémunir sûrement contre les variations du franc ?

Mais dans le choix d'un indice, les possibilités sont illimitées à côté de l'indice du prix de la vie publié par le Ministre du Travail, d'autres éléments peuvent jouer le rôle d'indice. De ce fait les clauses d'échelle mobile sont susceptibles de rentrer dans des clauses beaucoup plus générales. C'est ainsi que l'on peut prendre pour indice une devise étrangère, convenir notamment que le prix de base a été fixé à raison du dollar à 7 francs, et que toutes les fluctuations du change en dessus ou en dessous de ce prix amèneront une hausse ou une baisse de la prestation due. Cette clause rentre dans la clause du paiement en devises étrangères, elle est connue dans la pratique sous le nom de « Clause à garantie de change ». C'est celle dont le Gouvernement s'est inspiré en émettant l'emprunt 4 0/0 or 1925.

On peut encore stipuler que les parties au moment de la passation du contrat ont eu en vue le gramme d'or à tel prix, et que toute hausse ou toute baisse du gramme d'or, entraînera une diminution ou une augmentation du prix porté au contrat. On se trouve alors en présence des clauses de paiement en francs-or.

A côté de ces clauses prenant comme indices une devise appréciée, ou l'or, ou même le coupon de rentes 4 0/0 on en trouve d'autres dont l'indice est une denrée comme le blé par exemple, ou un produit comme le mètre cube de maçonnerie. Nous aurons à examiner ces dernières clauses dans la deuxième partie.

Mais pour les clauses à échelle mobile, ayant pour indices, l'or ou une devise appréciée, insérées dans des contrats passés entre 1914 et 1928, se pose la question de savoir, si elles ne sont pas contraires à

l'interprétation donnée par la Jurisprudence aux lois monétaires.

Les partisans de ces clauses invoquent en faveur de leur validité, le précédent de l'Emprunt 4 0/0 1925. C'était là en effet une application de la clause à garantie de change. Cela résulte de son économie, car si la moyenne des premiers cours cotés à la Bourse de Paris sur la livre sterling pendant un semestre ne dépasse pas 95 francs, le montant du coupon sera de 2 francs pour 4 francs de rente. Si elle dépasse 95 francs, le coupon semestriel sera égal aux 2/95 de cette moyenne (Décret du 4 juillet 1925).

Cet argument, aussi important qu'il puisse paraître *a priori* ne saurait être retenu si l'on admet avec la majorité de la doctrine que l'emprunt à garantie de change est une exception à la fiction de l'égalité du franc-or et du franc-papier, s'expliquant par le pouvoir régalien de l'Etat en matière monétaire.

Mais l'emprunt 4 0/0 1925, a-t-on dit, n'est pas le seul exemple de l'emploi de l'échelle mobile par les personnes morales du Droit public. De telles clauses se trouvent insérées dans les contrats administratifs passés par les services publics pour les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité. L'indice choisi peut être le salaire payé aux ouvriers ou les matières premières nécessaires à l'entreprise, le plus souvent le charbon.

Les partisans de la clause à échelle mobile se demandent pourquoi de telles clauses ne seraient pas valables entre les particuliers, le besoin de sécurité se faisant aussi impérieusement sentir dans les rapports privés que dans ceux du droit administratif. Et à l'appui de ces exemples, on fait observer que ces clauses ne peuvent préjudicier en rien à notre monnaie natio-

nale, car elles ne soulignent pas la dépréciation du franc. C'est ainsi que M. Capitant s'exprime à leur sujet de la manière suivante : « Elles ne renferment « rien qui soit contraire aux lois qui ont établi le « cours légal et le cours forcé du Billet de Banque. « Elles font simplement varier le prix du loyer. A la « différence des clauses stipulant un paiement en or, « en livres sterlings, en dollars, en coupons de la rente « 4 0/0 1925, elles n'ont pas pour effet de créer un « double cours, le cours or et le cours papier » (1).

Dans ces clauses, a-t-on dit encore, le franc-papier est pris comme étalon de la valeur et comme instrument de paiement. Il remplit ainsi dans sa plénitude son rôle de monnaie légale.

Néanmoins si certains auteurs comme M. Capitant, hostiles à la clause or, admettent la validité de la clause à échelle mobile, d'autres au contraire y sont hostiles ou n'y adhèrent qu'avec d'expresses réserves.

Pour M. Dreyfus : « La clause qui prend en considé- « ration l'index des prix, tend à rejeter la monnaie « nationale, comme étalon, ou ce qui revient au « même, à prévoir les variations de la valeur de cet « étalon au regard d'une denrée déterminée (or, blé, « livre sterling, etc...). La monnaie légale doit mesu- « rer les valeurs et non se mesurer d'après les valeurs « auxquelles elle sert d'étalon » (2), et pour compléter la pensée de M. Dreyfus on pourrait ajouter ce que M. Vidal disait dans une communication à la Société d'Economie Politique : « La Clause à échelle mobile

(1) *Dalloz hebdomadaire.* Capitant, 1926, p. 17.

(2) Dreyfus, *Journal des Economistes,* 2°, octobre 1925, p. 165, De la défense juridique du franc.

ferait de notre Billet de Banque un étalon quasiment de caoutchouc » (1).

A côté de ces auteurs adversaires de la clause dite à échelle mobile, d'autres sans lui être ouvertement hostiles, font à son sujet certaines réserves. C'est ainsi qu'un arrêtiste, dans une note sous un jugement du Tribunal civil de Nice (2) se déclare partisan de la clause à échelle mobile, à condition que la fraude à la loi, l'intention de faire échec à la règle du cours forcé n'apparaisse pas comme ayant été le mobile des parties. Cette idée de fraude à la loi permettant d'annuler une clause à échelle mobile se retrouve d'ailleurs en germe dans l'article précédemment cité de M. Capitant. Nous la retrouverons lorsque nous parlerons des clauses de paiement en valeur denrées.

M. Nogaro fait au sujet de la clause dite à échelle mobile, la distinction suivante : Elle serait licite dans les contrats à long terme, car en pareil cas, les fluctuations des prix, ne proviennent pas seulement de la monnaie, au contraire dans les contrats à brève échéance, une telle clause serait illicite « car en raison « de la relation approximative, qu'il peut y avoir « entre les variations du pouvoir d'achat intérieur et « celle de la prime de l'or, la rédaction d'une telle « clause pourrait constituer un moyen déguisé de sti- « puler des contrats en or et présenter les mêmes « effets : nuisibles à l'intérêt général, contraires à « l'ordre public, elle deviendrait alors illicite » (3).

Mais alors se pose la question de savoir quel serait

(1) *Journal des Économistes* d'avril 1924, pp. 86 et sq.

(2) *Gaz. Pal.*, 1926. 2. 2.

(3) Nogaro, *Revue d'Econ. Pol.*, 1925, La clause payable en or, pp. 5 et sq.

le critérium permettant de distinguer les contrats à long terme de ceux à courte échéance : un bail de six ans pour un immeuble urbain, est un contrat à long terme, tandis que pour un immeuble rural, il s'agirait d'un contrat à brève échéance (1).

Le Ministre de la Justice, dans sa circulaire de septembre 1926 (2), proposait la distinction suivante : « Si le prix est stipulé variable en fonction d'un des « éléments qui ont servi à le déterminer, il semble « qu'on ne puisse contester la validité des contrats « ainsi libellés, c'est le cas de la plupart des marchés « dits « à échelle », dans lesquels la revision est basée « sur le prix des matières premières constitutives ou « de la main-d'œuvre nécessaire. Mais lorsqu'il s'agit « d'un prix variable, d'après l'un des indices de gros « ou des prix de détail tels qu'ils sont fixés périodi- « quement on peut se demander si l'objet d'une telle « stipulation n'est pas en réalité d'échapper au cours « légal et au cours forcé ».

D'où en faisant application des principes contenus dans cette circulaire, un bail à ferme à échelle mobile serait parfaitement licite, si le fermage était stipulé variable, en fonction du prix de telle denrée agricole ;

(1) Le Trib. de Com. de la Seine dans un jugement du 2 mars 1927, *Gaz. Pal*, 1927. 1. 708, s'est inspiré de la théorie de M. Nogaro, en distinguant suivant que le marché comportait ou non une livraison immédiate. Dans le premier cas, la clause à échelle mobile serait nulle, elle serait valable au contraire si la livraison n'était pas immédiate. Dans l'hypothèse d'un marché dont la livraison est à plus ou moins longue échéance, le but des contractants est différent, le vendeur cherche plus à se préserver d'une dépréciation monétaire que des risques de hausse des fournitures et de la main-d'œuvre. C'est là au fond une application de la Théorie de la fraude à la loi.

(2) *Gazette du Palais*, 24 septembre 1926,

le prix des denrées étant en effet l'un des éléments ayant servi à déterminer le fermage.

Au contraire une telle convention serait illicite si l'étalon choisi était l'or ou une devise appréciée.

La jurisprudence a eu à se prononcer à diverses reprises sur la validité des clauses dites à échelle mobile. Les décisions se rapportent non seulement aux clauses d'échelle mobile dont l'indice est l'or ou une devise appréciée, mais encore à celles faisant état d'une denrée ou d'une marchandise. Nous n'examinerons ici que les décisions se rapportant à des clauses ayant pour indice une devise appréciée nous réservant d'examiner les autres dans la deuxième partie (1).

Au sujet de la clause à échelle mobile, dont l'indice est une devise appréciée, ou clause dite à « garantie de change », les décisions sont contradictoires mais la majorité de la jurisprudence semble incliner dans le sens de la nullité.

Certaines décisions néanmoins ont admis la validité de la clause dite à « Garantie de change ». Les plus récentes sont un arrêt de la Cour d'appel d'Aix du 10 février 1927 (2) infirmant un jugement du Tribunal civil de Nice du 18 mars 1926 (3), qui en avait admis la nullité et enfin un jugement de la 3e Chambre du Tribunal civil de Lyon du 20 juillet 1927 (4) fortement motivé et de beaucoup le plus intéressant.

(1) Les clauses à échelle mobile dont l'indice est l'or, se ramènent à la clause franc-or, nous renvoyons à son sujet à l'étude que nous lui avons consacrée précédemment.

(2) Aix, *Gaz. Pal.*, 1927. 1. 478 ; dans le même sens Nice, 30 décembre 1925 précité. Trib. Dijon, 1er avril 1926, *Gaz. Pal.*, 1926. 2. 39.

(3) Nice, *Gaz. Pal.*, 1926. 2. 158.

(4) *Gaz. Pal.*, 1927. 2. 731.

Le Tribunal déclare que la loi du 5 août 1914 a établi une fiction, celle de l'équivalence des Billets de Banque et des espèces métalliques en tant qu'instrument de libération et que cette fiction doit être interprétée restrictivement. Le Tribunal s'élève aussi contre les recherches d'intention à l'aide desquelles on a motivé la nullité de certaines clauses de sauvegarde, il déclare « qu'il n'est pas défendu d'échapper à l'ap- « plication d'une loi d'ordre public par un procédé « non défendu par elle, que l'on reste dans la légalité « et irréprochable, lorsque l'on a fait ce qui n'est pas « défendu, quel que soit le motif pour lequel on l'a « fait ».

A côté de ces décisions admettant la nullité de la « clause à garantie de change », d'autres décisions et en plus grand nombre se sont prononcées en sens contraire (1).

Ces décisions et notamment celle de la Cour d'Appel de Pau et du Tribunal civil de Melun, prennent comme base la nullité des clauses de paiement en monnaies étrangères et en déduisent la nullité des clauses qui permettent « au bailleur d'obtenir paiement « sur la base d'une valeur du franc, correspondant à « celle de la livre sterling ou du dollar, de sorte que le « montant de chaque terme de loyer soit déterminé « par le cours de ces devises étrangères, que cette « clause qui oblige à payer des loyers qui augmentent « avec la dépréciation du billet de banque, aboutit au

(1) Trib. civ. Belfort, 7 décembre 1927, *Gaz. Pal.*, 1928. 1. 146 ; Trib. civ. Le Havre, 1re Chambre, 14 mai 1927, *Gaz. Pal.*, 1927. 2. 410 ; Trib. civ. Lyon, 1re Chambre, 25 juin 1927, *Gaz. Pal.*, 1927. 2. 731 ; C. d'appel de Paris, 22 décembre 1927, *Gaz. Pal.*, 1928. 1. 300.

« même résultat que la clause de paiement en « monnaie étrangère, et est entâchée d'une nullité « d'ordre public » (1).

Les mêmes considérants sont à la base de l'arrêt de Pau du 20 juillet 1926 (2). La clause de paiement en monnaie étrangère est nulle et, comme la clause à garantie de change aboutit au même résultat, elle doit partager le même sort.

M. Rousseau, au contraire, dans une note sous l'arrêt de Rouen de 1922 (3) admet la validité du paiement en devises, et considère comme illégale, la clause dite « à garantie de change », car elle implique la reconnaissance de la dévalorisation du billet de Banque.

Ces solutions de la doctrine et de la Jurisprudence, continueront à s'appliquer aux contrats à échelle mobile passés entre le 5 août 1914 et le 25 juin 1928 (4). Que doit-on en penser ?

Une distinction semble d'abord s'imposer entre les diverses clauses à échelle mobile. Cette distinction ne doit pas être basée sur l'intention des contractants d'échapper ou non à l'instabilité monétaire. Cela suppose de la part des Tribunaux une recherche d'intention qui n'est guère tolérable, ce serait là une prime donnée aux clauses les mieux déguisées et l'hypocrisie, même l'hypocrisie juridique ne doit pas être encouragée.

(1) Trib. civ. Melun, 5 novembre 1926, *Gaz. Pal.*, 20 janvier 1927.

(2) Pau, 20 juillet 1926, *Gaz. Pal.*, 1926. 2. 436.

(3) *Op. cit.*

(4) Les contrats à échelle mobile doivent être considérés comme parfaitement licites depuis la loi du 25 juin 1928.

La distinction préconisée par le Ministre de la Justice dans sa circulaire de septembre 1926 (1) ne doit pas être adoptée. En effet d'après le Garde des Sceaux, si le prix est stipulé variable en fonction de l'un des éléments qui ont servi à le déterminer, le contrat est valable. Or, en appliquant ce principe on arrive à des résultats diamétralement opposés à ceux que le Garde des Sceaux désirait : L'interdiction de stipuler en monnaies étrangères.

En effet, si un importateur de coton avait fixé le prix de vente du coton sur la base du dollar, un tel contrat qui ne serait pas valable pour la jurisprudence s'il avait été passé en France et entre Français le serait en vertu des principes admis par la circulaire ministérielle. Il est en effet hors de doute qu'avant la stabilisation du franc, le prix du coton vendu en France était déterminé par le cours du change et notamment par le dollar.

La distinction faite par le Ministre de la Justice doit donc être en définitive rejetée ?

Néanmoins et jusqu'à plus ample informé, une distinction semble s'imposer, aussi, pourrait-on admettre provisoirement le critérium suivant : Un contrat à échelle mobile sera valable ou nul suivant l'indice choisi.

Si c'est l'or ou une devise étrangère, il devrait être considéré comme nul, suivant en cela le sort d'un contrat prévoyant le paiement en espèces métalliques, ou en devises appréciées. Si au contraire, le contrat à échelle mobile a pour indice une marchandise ou le coût de la vie, il y aura lieu de se demander s'il est licite.

(1) *Op. cit.*

Ce n'est là qu'une solution provisoire car pour trancher la question au fond, il est nécessaire d'étudier préalablement le sort des contrats prévoyant le paiement en denrées, ou en valeurs denrées. Ce n'est qu'à ce moment qu'il sera possible de donner une solution définitive à la question de la validité des contrats à échelle mobile.

DEUXIÈME PARTIE

CLAUSES DE PAIEMENT DES FERMAGES EN DENRÉES OU VALEUR DENRÉES

GÉNÉRALITÉS

I. Les clauses de paiement des fermages basés sur le paiement en espèces métalliques ou sur leur valeur se sont heurtées à l'interdiction prononcée par la Jurisprudence contre la clause or et ses succédanés. D'un autre côté, les parties comprenant de plus en plus la nécessité d'un fermage, souple, variable, se modelant sur le prix de vente des produits de l'exploitation louée, ont recherché dans les clauses de paiement en denrées ou en valeur denrées une solution au problème.

Il ne faudrait d'ailleurs pas croire que le paiement en nature soit spécial au bail à ferme, il est au contraire susceptible de trouver son application dans d'autres contrats.

C'est ainsi que l'on a préconisé en matière de prêt la transformation de la somme prêtée en une certaine quantité de quintaux de blé ou de kilogs de pain, que le débiteur s'engage à rendre à l'échéance en même qualité et quantité. Un tel procédé serait parfaitement licite, il est d'ailleurs prévu par l'article 1897 du Code civil qui dispose « que si ce sont des denrées qui ont

« été prêtées quelle que soit l'augmentation ou la « diminution de leur prix, le débiteur doit toujours « rendre la même quantité et qualité et ne doit rendre « que cela ».

Mais une telle stipulation présente de réelles difficultés dans le cas ou le crédirentier prendrait une hypothèque pour garantir sa créance. Pour quelle somme en effet la garantie serait-elle indiquée dans l'acte (art. 2074 C. civ.) et répétée dans le bordereau d'inscription (art. 2.148 du C. civ.) la créance devant être déterminée et évaluée en argent (1).

On verrait aussi très bien, l'emploi du paiement en denrées dans le cas d'un contrat de rente viagère. Dans un tel contrat, le crédirentier ayant d'ordinaire de faibles revenus, tient surtout à toucher une rente lui permettant de vivre quelles que soient les circonstances économiques. Une rente basée sur la valeur de tant de kilogrammes de pain lui donnerait cette sécurité (2).

Mais si le paiement en nature peut être employé dans divers contrats, son véritable domaine d'application est le bail à ferme, une telle convention est parfaitement justifiée, puisque le fermage est fixé d'après les denrées, sur lesquelles le débiteur réalise ses bénéfices.

En matière de baux ruraux que l'on se trouve en

(1) On a proposé en Hollande le procédé suivant : La dette au lieu d'être fixée en argent, consiste en une quotité déterminée de l'immeuble hypothéqué, ainsi dans le cas d'un prêt d'une somme de 100.000 francs garantie par un immeuble de 300.000 francs, le débiteur s'engagera à rembourser à l'échéance, la valeur du tiers de son immeuble. Bernard Auger, *Revue du Notariat*, 1923, n° 19326, p. 10.

(2) Demogue, *Journal des Notaires*, n° du 20 février 1923.

période de cours légal et de cours forcé, ou en période de cours légal seulement, le paiement en nature donne une solution satisfaisante au problème de l'équivalence des prestations.

C'est une des raisons pour lesquelles les clauses découlant du paiement en nature survivront aux autres clauses de sauvegarde qui sont à l'heure actuelle sans nécessité depuis la stabilisation légale du franc.

Ces clauses qui, en matière de bail rural ont pour but de garantir aux contractants l'équivalence des prestations sont connues dans la pratique, sous le vocable de « Clauses payables en denrées ». Le mot « denrées » pris *lato sensu*, et désignant tous les produits d'une exploitation agricole, ce qui sert aussi bien à l'alimentation de l'homme qu'à celle des animaux, le terme « marchandises » plus vaste, englobant non seulement les produits de l'alimentation mais encore tous ceux qui servent à la satisfaction des autres besoins physiques de l'homme.

De même que la clause payable en or comprend comme nous l'avons vu : la clause payable en espèces métalliques, la clause payable en valeur or et la clause à échelle mobile dont l'indice est l'or ou une devise appréciée, la clause payable en denrées n'est pas simple mais multiple, et sous cette dénomination on doit ranger :

1° La clause payable en denrées *stricto sensu* : On entend par cette clause que le fermage sera fixé en une certaine quantité de denrées agricoles, dont une tradition sera faite réellement au propriétaire.

Cette clause que nous désignerons sous le terme de « clause payable en denrées », est connue aussi sous

le nom de « clause de dation en paiement » (1). C'est là une erreur. La dation en paiement suppose une novation expresse ou tacite ayant transformé la dette, et en exécution de laquelle le paiement a lieu (2). Tel serait le cas par exemple de la dette d'une somme d'argent, pour laquelle le créancier accepte à la place des marchandises. Mais l'expression de dation en paiement ne saurait jamais désigner un paiement en nature, prévu dès le moment de la passation du contrat.

De même qu'à côté de la clause de paiement en or, existe la clause de paiement en francs or, on trouve à côté de la stipulation de paiement en denrées, une autre clause aux termes de laquelle le preneur doit verser au bailleur la valeur d'une certaine quantité de denrées. Nous désignerons cette stipulation sous la rubrique de « paiement en valeur denrées ».

Dans cette clause, l'instrument de la libération n'est pas une ou plusieurs denrées, mais la monnaie légale : le billet de banque pris pour sa valeur libératoire illimitée.

Entre ces deux clauses : clause de paiement en denrées, clause de paiement en valeur denrées se rencontrent des clauses succédanées de la clause valeur denrées, ce sont les deux suivantes :

1° Clause de paiement en denrées, avec mandat de vendre donné au fermier. L'objet de la prestation consiste en denrées, mais il y a une tradition fictive, le bailleur donnant au preneur le mandat de les vendre et de lui en verser le prix.

2° Clause d'échelle mobile dont l'indice pris comme base se trouve être une denrée agricole.

(1) *Gazette du Palais*, 1926. 2. 265.

(2) Baudry-Lacantinerie, *Traité de droit civil*, t. II, p. 182.

Enfin réunissant les avantages de la clause de paiement en denrées et de celle en valeur denrées, nous trouvons une clause mixte : c'est la « clause de paiement en denrées avec faculté de conversion en argent au gré de l'une des parties ».

Ainsi l'analyse permet de découvrir sous la désignation générique de « clauses de paiement en denrées », un assez grand nombre de clauses. Certaines seront peut-être nulles, en tous cas leur extrême diversité permettra aux parties de trouver une clause à la fois adéquate au bail à ferme et de plus en parfaite conformité avec l'interprétation que donne la jurisprudence des différentes lois monétaires.

En se plaçant sur le terrain économique, certains auteurs ont critiqué les stipulations de paiement des fermages en denrées ou valeur denrées. Parmi les arguments qui ont été dirigés contre ces stipulations, l'un s'adresse à la clause de « paiement en denrées » *stricto sensu*, les autres au contraire s'appliquent indifféremment à toutes les clauses. Précisons que ces arguments qui visent la violation éventuelle d'intérêts privés, ne sauraient entacher leur licéité.

II. L'on a vu dans l'emploi de la clause de paiement en denrées, une régression économique, un retour à l'âge des échanges en nature, au troc primitif (1). L'on a essayé de tourner cette clause en ridicule, en montrant les effets de sa généralisation. « Pourquoi dès « lors-a-t'on dit, l'épicier ne payera-t-il pas sa bou- « tique en café, le libraire en livres (substantif mas- « culin), le banquier en Rio-Tinto ». Et l'on a même été jusqu'à comparer le paiement des fermages en den-

(1) Schkaff, *op. cit.*, p. 313.

rées aux échanges qu'effectuent les nègres sur la côte d'Afrique, au moyen de coquillages désignés sous le nom de « caulis » pour acquérir en échange un vieux gibus ou un jupon de calicot (1). Ce sont là des arguments sans valeur aucune et qui n'ont même pas à leur actif, le mérite d'être spirituels.

Nous ne présentons pas le mode de paiement en denrées, comme une stipulation pouvant s'appliquer à tous les contrats, mais à un seul d'entre eux : le bail à ferme.

Il est en effet hors de doute, que le paiement en denrées, même celui en marchandises ne saurait s'adapter que difficilement à un contrat de prêt ou à un contrat de bail à loyer.

Il en est différemment dans le cas d'un héritage rural, où comme nous le verrons par la suite, les paiements en denrées sont conformes à la tradition.

D'ailleurs mieux que tout autre, le bailleur d'un fonds rural est à même de tirer parti de la prestation en denrées qui lui est livrée. Le blé, la viande sont des produits de grande consommation dont le placement est facile et pour lesquels les acquéreurs ne manquent pas.

Cet obstacle ne se rencontre pas d'ailleurs dans le cas du colonat partiaire où pourtant c'est en nature que le propriétaire reçoit la part qui lui revient.

On a objecté contre toutes les clauses de sauvegarde en général dont la base est une ou plusieurs denrées un argument plus sérieux. C'est le suivant :

Le prix d'un produit agricole, comme le blé, ne représente pas une valeur stable (2), il est sous la dépen-

(1) *Le Temps*, nº du 19 février 1926.

(2) Adam Smith, avait néanmoins proposé, comme étalon

dance d'une bonne ou d'une mauvaise récolte. Dans les années déficitaires, le prix du blé hausse, il en serait de même des fermages et l'on assisterait à ce résultat paradoxal : les fermiers payant un fermage plus élevé dans les années où ils auraient le moins de bénéfices (1). Au contraire dans le cas de bonne récolte, le prix du blé baissant, les fermages diminueraient de valeur.

Cet argument doit être plutôt dirigé contre les dispositions du Code civil des articles 1769 et suivants que contre l'institution du paiement des fermages en denrées.

Le fermier en effet, et encore s'il n'y a pas renoncé, n'est pas protégé par les articles 1769 et suivants du Code civil, qui prévoient au sujet de la perte de la récolte des conditions difficilement réalisables en pratique. Il faut que la perte soit supérieure à la moitié de la récolte générale. De plus, pour calculer la remise du fermage, il faudra attendre la fin du bail de manière à établir la compensation entre toutes les années de jouissance : les bonnes et les mauvaises.

Il faut avouer que, pratiquement le preneur n'est pas protégé dans le cas de perte de la récolte. Et sa protection n'est pas plus grande dans le cas du paiement des fermages en argent que dans celui de leur paiement en denrées.

L'argument des adversaires des « clauses denrées » n'est donc guère opérant, on peut leur objecter tout d'abord, que dans le cas d'une mauvaise récolte, si le cultivateur vend moins de blé, il le vendra plus cher

monétaire non pas l'or ni tout autre métal précieux, mais le blé, l'unité de valeur eut été une mesure déterminée de froment.

(1) Savatier, *Gaz. Dall.* du 31 juillet 1924.

ce qui compensera ainsi ce qu'il est obligé de donner en sus au bailleur.

De plus cet argument découle à notre sens d'une double confusion, entre la récolte d'une exploitation et la récolte mondiale d'une part et entre la culture des céréales et l'élevage d'autre part.

Tout d'abord il serait ridicule de croire que la récolte en céréales soit mauvaise, non seulement sur la totalité des pays producteurs de blé, mais encore de la France. Il se produit une compensation entre les récoltes des différents pays et même entre celles des diverses régions d'un même pays. Une preuve en est la disparition des famines qui ont sévi jusqu'à une époque relativement rapprochée. En définitive la production mondiale du blé est à peu près stable, et les cours de blé n'ont que de faibles écarts suivant que la récolte est bonne ou mauvaise. La production du blé est sensiblement la même d'une année à l'autre et, en tous cas si l'on sépare les années en tranches de trois ou de quatre, les moyennes sont identiques. On a objecté à cet argument que même si le prix du blé ne monte pas indéfiniment, le fermier risque de payer un fermage en disproportion avec son revenu si dans son exploitation la récolte en blé est mauvaise. En pareil cas répliquerons-nous, ce n'est pas le paiement en denrées ou sur la base des denrées qui est à critiquer, mais le peu de protection que le Code civil accorde au fermier dans le cas de perte de sa récolte, en définitive le fermier ne supportera pas plus les effets néfastes d'un déficit dans sa récolte qu'il paye un fermage fixé en argent, ou un fermage basé sur la valeur du blé.

La deuxième confusion sur laquelle s'appuye l'argu-

ment dirigé contre le paiement en denrées est la suivante :

On n'envisage que le cas d'un paiement basé sur le prix des céréales, or nous avons vu que les céréales n'étaient pas les seules denrées agricoles prises comme base, mais que l'on adoptait fréquemment un paiement sur la base de la viande. Or la viande et notamment celle des bovidés (1) représente une marchandise ayant des cours un peu plus stables car si dans une région il y a une épizootie, celle-ci est la plupart du temps localisée et n'exerce qu'une très faible influence sur les cours pratiqués. Et si une épidémie venait à dévaster une exploitation agricole, le preneur ne verrait pas sa situation empirer, qu'il paye son fermage en argent ou sur la base d'un certain nombre de kilogrammes de viande.

Néanmoins nous admettons que dans le cas ou les circonstances atmosphériques ou une épidémie viennent à dévaster une exploitation agricole, le parallélisme entre les produits de l'exploitation et le montant du fermage peut se trouver détruit en faveur du propriétaire, mais ce défaut qui, répétons-le n'est pas inhérent au fermage en denrées, mais à n'importe quelle nature de fermage est facile à corriger : en ne choisissant pas comme étalon une seule denrée mais plusieurs, en fixant un maximum et un minimum au fermage et aussi en ne réclamant pas une prestation exagérée.

(1) M. Petitot-Cartellier, A la recherche d'un étalon stable de la valeur, p. 183, *Thèse Paris*, 1924, explique la stabilité de la valeur des bovidés par le fait qu'ils ne sont pas multipares et que la durée de leur gestation est assez longue, au contraire les animaux de race porcine ont une valeur instable à cause de leur multiplication rapide.

On réduit de beaucoup les risques éventuels de la rupture d'équilibre entre le fermage et le gain du fermier, en ne choisissant pas une seule denrée comme étalon, mais plusieurs. C'est ainsi que le bail d'une ferme d'Ille-et-Vilaine, que nous avons déjà cité (1) présente malgré sa complication apparente, le gros avantage d'éviter les risques d'une hausse ou d'une baisse d'un produit unique. Un tel procédé, par le grand nombre des produits constituant le fermage atténue les effets d'une mauvaise année qui en règle générale ne se fait pas sentir sur tous les produits de l'exploitation.

Mais peut-on objecter, si ce procédé est satisfaisant dans les régions comme l'Ouest où la spécialisation n'existe pas en matière d'agriculture, il en est différemment dans certaines régions où une division du travail intense et d'ailleurs fort critiquable, pousse les agriculteurs à ne s'occuper que d'une seule culture principale soit celle de la vigne, soit celle du blé, ou que de l'élevage.

Pour les baux qui seront passés dans ces exploitations spéciales, nous proposerons l'insertion dans les contrats de baux en nature d'une clause d'après laquelle le fermage ne pourra s'abaisser au-dessous d'un certain minimum, ni dépasser un certain maximum. Une telle stipulation avait été préconisée par l'Economiste anglais Mac Culloch. Celui-ci recherchant la stabilité des fermages, l'avait trouvée « dans la fixa- « tion d'une rente payable en une certaine quantité « de produits que l'on aura la faculté de convertir en « argent au prix courant du jour » (2).

(1) *Journal d'Agriculture Pratique*, 1923, p. 373.

(2) Mac Culloch, t. II, *Principes d'Economie Politique*, p. 163.

Il craignait que ce système ne fut défectueux en ce qu'il obligeait le tenancier à payer dans les années de disette, plus que la juste valeur de sa ferme, tandis que d'un autre côté, il abaissait au-dessus du niveau convenable les rentes du propriétaire dans les années d'abondance extraordinaire.

Pour obvier à cet inconvénient il proposait le moyen suivant : La fixation d'un maximum et d'un minimum, de manière à ce que la somme à payer au propriétaire ne s'élève pas au-dessus d'un certain maximum et par contre ne descende jamais au-dessous d'un certain minimum.

C'est de ce procédé que les parties pourraient s'inspirer, si elles avaient la crainte, vaine à notre sens, de fortes baisses ou de fortes hausses du fermage provoquées par une abondance ou une pénurie de la récolte.

Mais, quelles que soient les modalités de la clause que les parties adopteront, il est de toute nécessité que la redevance en denrées ou en valeur denrées soit fixée à un taux raisonnable. A cette condition les baux à prix de denrées sont parfaitement équitables et ont l'approbation de tous ceux qui désirent voir établir un équilibre entre le fermage payé au propriétaire et le produit de l'exploitation louée (1).

Et même si l'on admet que les stipulations de paiement en denrées ou en valeur denrées, ne protègent qu'imparfaitement les parties, du risque pouvant résulter d'une bonne ou d'une mauvaise récolte, il

(1) C'est ainsi que Grindorge, que l'on ne saurait accuser de partialité en faveur des propriétaires, admet parfaitement pour la Bretagne une moyenne de deux sacs à l'hectare. Nous faisons nôtre sa conclusion, en déclarant qu'aller beaucoup au-dessus de ce chiffre c'est presque certainement mettre son fermier dans la gêne, *Ouest-Eclair* du 8 janvier 1928, Les baux à prix de denrées.

n'en reste pas moins que de telles conventions mettent les contractants à l'abri de tous les risques susceptibles de renverser le principe de l'équivalence des prestations : la législation, le coût du fret et surtout les variations provenant de l'étalon monétaire.

Ce sont là des facteurs considérables, tant par l'amplitude de leurs effets, que par leur durée. Tandis que le facteur « plus ou moins grande abondance de la récolte » voit ses effets réduits dans le temps à un an au plus, il en est différemment des autres et notamment des variations de la valeur de la monnaie nationale. C'est ainsi que le facteur monétaire, lors de la crise agricole de la fin du XIX^e^ siècle a joué pendant plus de dix ans. A l'heure actuelle ne fait-il pas sentir ses effets depuis 1918, époque à laquelle a été rompue la solidarité financière entre les nations alliées et dans l'avenir combien de temps ne jouera-t-il pas encore, favorisant alors les propriétaires, comme il a déjà commencé de le faire (1).

La conclusion c'est que le bail avec paiement en denrées ou en valeur denrées est économiquement inattaquable, car il permet d'établir une parfaite équivalence des prestations. Les questions qui se posent alors, sont de savoir si de telles stipulations insérées dans un bail passé entre le 5 août 1914 et le 25 juin 1928 sont valables, et qu'elles doivent être les modalités de ces baux, indépendamment de la date à laquelle ils ont été contractés.

(1) Beaucoup de fermiers ont signé des baux au moment où le blé était à 200 francs, tandis qu'il est à l'heure actuelle à 150 francs, la viande de bœuf est tombée de 6 à 4 francs le kilo, aussi certaines Associations agricoles réclament-elles en faveur des fermiers une revision des baux ruraux passés entre 1925 et 1926. Cf. à ce sujet un article de NOEL AMAUDRU paru dans l'*Information*, janvier 1928.

CHAPITRE PREMIER

CLAUSES DE PAIEMENT DES FERMAGES EN DENRÉES

Section I. — Paiement en une certaine quotité de denrées, métayage.

On se trouve ici en présence de l'hypothèse du bail à colonat partiaire, ou métayage : contrat suivant lequel le propriétaire d'une terre la donne à exploiter à un cultivateur sous la condition d'un partage des fruits. Dans ce contrat la contre-partie de la jouissance concédée au fermier, est le paiement d'une certaine quotité des denrées produites par la ferme, en principe la moitié.

Mais à côté de l'hypothèse classique du colonat partiaire qui suppose que tous les frais et tous les bénéfices sont mis en commun l'on pourrait envisager un contrat dans lequel le prix consisterait en une certaine quotité de la récolte en blé, les autres produits de la ferme étant laissés au preneur en compensation des charges qu'il prendrait à son compte. Une telle convention serait néanmoins un bail à colonat partiaire, l'article 1 de la loi du 18 juillet 1889 sur le métayage n'envisageant que le partage des produits et non celui des frais. D'ailleurs, ce cas où le bailleur reçoit pour sa part une quotité de la récolte est prévu par l'arti-

cle 1771 du Code civil qui vise l'hypothèse de la remise des loyers pour perte de la récolte.

Il ne rentre pas dans le cadre de cette étude, d'examiner le bail à colonat partiaire, apportons simplement à son sujet quelques précisions.

La question ne saurait se poser de savoir si en période de cours forcé, le contrat de bail à colonat partiaire est valable. Prévu et réglementé par le Code civil et la loi de 1889, sa validité est à l'abri de toutes critiques. Un tel contrat est parfaitement licite, quoiqu'il permette aux parties de se garantir contre l'instabilité monétaire. Et l'on peut dire que c'est ce seul but qui a poussé bien des propriétaires, dans ces dernières années, à donner à colonat partiaire des terres qui de temps immémorial étaient louées à prix d'argent.

Le contrat de métayage trouve sa pleine et entière application dans les périodes de crise économique, car il réalise mieux que tout autre contrat, le réajustement automatique des fermages au prix des produits du sol.

C'est la convention des crises économiques, on connaît ses effets bienfaisants en 1880-1890 (1). En 1880 une crise économique a sévi, provoquée suivant l'opinion des bimétallistes, par l'abandon du métal blanc ; suivant les monométallistes, par le perfectionnement des moyens de transport et la mise en exploitation des terrains incultes du Far-West américain. Le blé américain arrivait dans nos ports à un prix égal au coût de production du blé indigène. On assistait à

(1) Notamment dans les départements de l'Ouest et plus particulièrement dans la Mayenne.

une baisse considérable des produits agricoles pendant que les fermages, dus en vertu de baux anciens, étaient fixés sur la base des prix en cours avant la baisse.

Les propriétaires proposèrent alors au fermier de rénover le vieux contrat du métayage qui promettait aux preneurs de supporter plus aisément la baisse des denrées agricoles. Beaucoup d'héritages ruraux dont le mode d'exploitation juridique était le bail à ferme furent loués à colonat partiaire et cela dans l'intérêt exclusif des fermiers.

La situation fut toute différente après 1914, beaucoup de propriétaires pour éviter les risques de la dépréciation et de l'instabilité du franc, stipulèrent des baux à colonat partiaire. C'était le seul moyen avec le bail en nature, d'assurer l'équivalence des prestations. Le contrat de métayage connut ainsi un renouveau, même dans des régions où avant guerre il était totalement disparu.

Ce contrat qui pourtant assure, tant aux propriétaires qu'aux fermiers, les effets bienfaisants de l'équivalence des prestations s'est trouvé en butte à de graves critiques. On y a vu un instrument d'oppression à l'égard des populations rurales. C'est ainsi que M. Schkaff, dans sa thèse toute récente, s'exprime à son sujet (1) :

« Mais le métayage présente tant d'inconvénients, « il est si réactionnaire, si routinier, si oppressif, si « contraire au développement de la culture et de la « production, il place les métayers dans une condition

(1) Schkaff, *La dépréciation monétaire en droit privé*, Thèse Paris, 1925, p. 308.

« si misérable, qu'il serait déplorable de voir l'instabi-
« lité monétaire favoriser cette forme médiévale de la
« servitude et de l'exploitation économique ».

Ce sont là des critiques que le contrat de colonat partiaire ne mérite aucunement, car il assure une association nécessaire et inévitable entre le propriétaire et le fermier.

C'est grâce au métayage que notre département de la Mayenne parmi d'autres pays, a pu supporter la néfaste crise de 1880.

A l'heure actuelle, le métayage est le moyen pour beaucoup d'ouvriers agricoles d'accéder à la situation de patron, le propriétaire prenant à sa charge la moitié du prix du cheptel. Il permet au fermier de supporter, plus aisément, les lourdes charges qui le grèvent (Impôts sur les bénéfices agricoles, impôt foncier, assurances contre les accidents agricoles, assurances sociales).

Qu'il y ait des abus il serait difficile de le nier, mais il n'y a aucune forme d'amodiation du sol à ne pas en comporter. N'est-il pas plus injuste de voir un fermier payer un fermage à son propriétaire quand l'année est déficitaire, que de voir un métayer partager avec son propriétaire, les bonnes et les mauvaises chances ?

Néanmoins il faut reconnaître qu'il n'est pas susceptible de s'appliquer à toutes les exploitations agricoles. C'est ainsi qu'un propriétaire sous peine de commettre un abus économique ne pourrait pas mettre à moitié une tenure de cinq à six hectares.

Il ne devrait pas y avoir d'exploitations à colonat partiaire inférieures à 20 hectares, car sinon le colon a du mal à subsister et à élever sa famille. C'est mal-

heureusement souvent le cas, et l'on voit des fermes de trois ou quatre hectares louées à moitié fruits.

De même on ne saurait exploiter à moitié une ferme supérieure à 70 ou 80 hectares, telles que celles du Nord et de la Beauce. Le fermier qui est susceptible de garnir de bestiaux, de telles exploitations, accepterait très mal le droit de direction que la loi de 1889 accorde en principe au propriétaire.

Pour ces grandes exploitations le métayage ne saurait convenir, il faut donc rechercher un procédé juridique permettant d'assurer l'équivalence des prestations, on le trouvera dans le paiement des fermages en une certaine quantité de denrées, soit qu'il y ait tradition réelle des produits, soit qu'il y ait conversion des denrées en argent.

En résumé, le paiement en une certaine quotité de denrées (métayage) ne saurait que constituer une solution exceptionnelle au problème de l'équivalence des prestations en matière de bail rural.

La solution nous la trouverons dans le paiement en une certaine quantité de denrées ou en valeur-denrées.

En pareil cas tout ce qui est susceptible d'entraver le colonat partiaire : droit de direction de bailleur, contenance de l'exploitation, disparaît. Le fermier reste libre maître de la ferme louée, par contre il en supportera les risques. C'est un capitaliste au sens économique du mot, c'est-à-dire, celui qui prend l'initiative des entreprises, les dirige, en supporte les risques et en recueille les bénéfices, le bailleur ne recevant qu'une rémunération forfaitaire et anticipée.

Section II. — Paiement en une quantité forfaitaire de denrées.

§ I. — *Historique et droit comparé.*

I

Dans l'ancien droit, le bail à ferme n'avait pas le développement qu'il connaît à l'heure actuelle, car à côté de ce contrat existait le contrat de bail à rente et à cens. Entre ces trois contrats : le bail à ferme, le bail à rente et le bail à cens, il existait de profondes divergences, néanmoins nous les envisagerons ensemble au point de vue de l'étude historique du paiement du fermage. Le crédirentier, le censier, le bailleur du domaine rural ayant droit à des prestations présentant le même caractère : celui d'être des redevances périodiques et annuelles.

Ces prestations consistaient en argent ou en denrées et déjà à cette époque, il avait été fait une remarque très intéressante. Tandis que du fait des mutations monétaires, si nombreuses sous l'ancien droit, la valeur intrinsèque des prestations en argent diminuait continuellement et allégeait ainsi la charge des débiteurs, au contraire celle des redevances en nature conservait au bout de trois ou quatre siècles la même valeur intrinsèque. Au XV^e^ siècle et au début du XVI^e^ il « arrive fréquemment que les redevances en nature ne « soient pas plus lourdes que les redevances en argent « mais au XVII^e^ et surtout au XVIII^e^ les redevances en « nature sont beaucoup plus onéreuses (1) ». C'est là

(1) Henri Sée, *Les classes rurales en Bretagne.*

un argument précieux en faveur de telles stipulations, car cet exemple historique démontre que les paiements en denrées conservent aux prestations leur équivalence, nonobstant les fluctuations monétaires.

Les redevances en nature consistaient ordinairement en une certaine quantité de grains, c'est-à-dire de froment et surtout de seigle et d'avoine. A ce principal était joint souvent un accessoire consistant en beurre, cidre, fromage, poulets, chapons. La redevance consistait rarement en têtes de bétail. Cela s'explique facilement : ces redevances jouaient le rôle d'instrument de paiement dont la première qualité est d'être une « unité Economique », c'est-à-dire matériellement divisible, sans nuire au tout. Les redevances en grains remplissent cette condition, il n'en est pas de même du bétail (1).

Dans certains cas, la redevance était mixte et consistait mi-partie en argent, mi-partie en nature. D'ailleurs pour une même exploitation la nature de la prestation changea souvent au cours des temps, elle fut fixée tantôt en argent, tantôt en nature, les redevances en nature coïncidant la plupart du temps avec des périodes d'instabilité monétaire.

Il est à noter que les débiteurs étaient en majorité hostiles aux redevances en nature, pas tant seulement à cause de la fixité de leur valeur intrinsèque, que du fait des difficultés assez nombreuses qui surgissaient entre créanciers et débiteurs au sujet du paiement. C'est ainsi qu'en Bretagne, la prescription des rentes étant de trente ans, les Procureurs fiscaux ne percevaient pas les rentes pendant plusieurs années, les

(1) Ch. Bodin, *op. cit.* Théorie de l' « Unité Economique ».

laissant s'accumuler et choisissaient les années de disette pour réclamer les arrérages échus (1).

Non seulement, les Procureurs fiscaux laissaient s'arrérager les rentes mais ils occasionnaient aux redevables de nombreuses difficultés, quant à la qualité des grains, objet du paiement. Trop souvent les débiteurs se voyaient dans la nécessité de s'incliner, car procéder eut été trop long et trop coûteux. Il en serait autrement à l'heure actuelle, la procédure de référé permettant en pareil cas d'obtenir une solution rapide et peu coûteuse.

Aussi pour éviter les inconvénients inhérents au paiement en denrées, les paysans préféraient de beaucoup en Bretagne, le système dit de « l'apprécy », grâce auquel, ils ne se libéraient pas en denrées, mais payaient une somme en argent représentative de leur valeur. Ce n'était au fond, comme nous le verrons par la suite, que la clause très moderne du paiement en valeur-denrées. Au moment de la crise monétaire du XVI^e^ siècle le Pouvoir Royal et le Parlement se préoccupèrent des stipulations en nature tant dans le cas de bail à ferme que dans celui de constitution de rente.

Au XVI^e^ siècle on connut en France une hausse des prix considérable provoquée par la dépréciation monétaire. Les causes en furent : l'afflux des métaux pré-

(1) DUPONT, *La condition des paysans dans la sénéchaussée de Rennes à la veille de la Révolution*, p. 62.

De semblables difficultés rapportées par M. Dupont dans son ouvrage précité ne pourraient pas surgir à l'heure actuelle, la prescription des fermages étant de cinq ans et le fermier pouvant toujours obliger son propriétaire à en recevoir le paiement au moyen de la procédure des offres réelles.

cieux : or, argent, provenant de la découverte et de l'exploitation des mines du nouveau monde et de plus les mutations monétaires auxquelles se livrèrent les rois de France. Un seul parmi eux, ayant eu une conception économique du rôle de la monnaie : Saint Louis.

Le résultat au XVI^e^ siècle fut le suivant, on assista à une baisse de la monnaie, par rapport principalement aux denrées. D'après les registres des courtiers assermentés de Paris, le prix du setier de blé qui était de 19 gr. 9 d'argent fin en l'an 1500, était passé en 1600 à 212 gr. 9 d'argent fin. Et non seulement du fait de la grande quantité de métal, la monnaie diminua de valeur au regard du prix des marchandises, mais encore la livre Tournois du fait des mutations monétaires, se déprécia par rapport aux métaux précieux.

Les conséquences de la dépréciation monétaire, portèrent un grave préjudice à tous les créanciers d'obligations payables par prestations successives, notamment aux créanciers de fermages et de rentes, très nombreux à une époque où la vente pure et simple des immeubles était rare et était remplacée par les baux à cens et les constitutions de rente.

Aussi ceux qui étaient sur le point de contracter, recherchaient-ils comme à l'heure actuelle un étalon stable de la valeur. Il n'y avait plus de sécurité dans les transactions. Le montant des obligations variait suivant le caprice du souverain. Les créanciers crurent échapper à ces dangers, en stipulant en monnaie d'or : celle-ci n'ayant pas subi les effets des mutations monétaires. On s'était gardé d'empirer le sort de la monnaie d'or, disait Dumoulin, car cela aurait arrêté le commerce avec les étrangers. Plusieurs ordonnances défen-

dirent alors les stipulations en écus, qui jusqu'à Louis XIII furent tous en or, et assujettirent les créanciers au compte par livres, celles-ci étant la monnaie sur laquelle les mutations monétaires s'exerçaient le plus fréquemment (1).

Il est vrai qu'Henri III, sur les sages remontrances de la Cour des Monnaies, par son ordonnance de 1577, ordonna que toutes les stipulations se feraient dorénavant par écus et non par livres. Cette mesure arrivait bien tard et de plus, si elle protégeait les contractants des fluctuations monétaires inhérents aux mutations, elle était sans effet contre la dépréciation résultant de la trop grande quantité de métaux précieux. Aussi les créanciers stipulèrent-ils non en monnaie, mais en denrées.

Les stipulations en denrées se rencontrèrent surtout dans le contrat de bail à ferme et le contrat de rente, conventions dans lesquelles les créanciers n'ont aucune sécurité en période de dépréciation monétaire.

Les rentes dont le paiement devait se faire en blé étaient désignées sous le nom de « rentes volantes ».

C'est ainsi que Dumoulin nous rapporte « que vers « 1522, les fœnerateurs faisaient difficulté d'acheter « rentes en argent, et n'en voulaient qu'en blé et « palliaient leur avarice et perverse convoitise de ce « qu'ils feignaient ne vouloir argent et n'en avoir cure « ni sollicitude, ainsi d'avoir seulement du blé pour « leur provision et nourriture de leur famille » (2).

D'après Dumoulin, de nombreux abus se produisirent, des créanciers laissaient s'arrérager les rentes

(1) D'Aguesseau, cité par Schkaff, pp. 67 et sq., *op. cit.*

(2) Dumoulin, *Sommaire des contrats, usures, rentes et monnaies*, n° 107.

pour les réclamer au moment où le blé était le plus cher, sans parler d'infinies difficultés, qui avaient lieu au moment du paiement « sur la qualité et bonté du « blé et autres vexations ».

En 1523 la récolte fut très déficitaire, les blés semés ayant gelé en terre sur la presque totalité du royaume. Les débiteurs de rentes payables en blé se trouvaient dans une très triste situation : le montant de la rente excédant celui pour lequel elles avaient été constituées. La Cour de Paris en 1534 ordonna « que les débiteurs d'icelles rentes seraient quittes « en payant en argent 20 sols tournois par setier « de froment, laquelle modération fut fort agréable « et réputée être grand soulagement du peuple et « des pauvres débiteurs » (1).

Par la suite, une ordonnance de Charles IX du 30 novembre 1565 (2), décida que toutes rentes constituées en blé de quelque temps et à quelque prix que ce fut, seraient réduites à prix d'argent, à la raison du denier 12, tant pour les arrérages qui peuvent être dus, que pour le paiement qui s'en fera à l'avenir, sans que les créanciers en puissent demander autre chose, « sous peine du quadruple et d'être punis par « la rigueur des ordonnances, faites contre les usures « et les usuriers ».

Tandis qu'en matière de rentes le pouvoir royal et la Cour de Paris s'étaient montrés hostiles à de telles stipulations, il en fut différemment en matière de baux à ferme. La raison en est simple. Les stipulations de rente payables en blé, du fait de la hausse des blés,

(1) Dumoulin, *op. cit.*, n° 109.

(2) Fontanon, *Les édits et ordonnances des rois de France*, t. I, p. 788.

dégénéraient en contrats usuraires, le montant de la rente comme le disait Dumoulin, excédant souvent le prix pour lequel elle avait été constituée. De plus à cette époque et c'est là le motif de la condamnation du prêt à intérêt, la remise d'une somme d'argent par le créancier à son débiteur ne constituait pas un instrument de production. La seule forme du prêt était celle du prêt à consommation à juste raison condamnable.

La situation était totalement différente, en matière de baux à ferme, le bailleur mettant entre les mains du fermier un capital productif grâce auquel celui-ci pouvait bénéficier de la hausse des prix ; il était juste qu'en pareil cas le bailleur en prenne sa part (1).

Le Parlement de Paris, n'autorisa pas seulement les propriétaires à recourir à la Convention pour stipuler des fermages en nature, il fit plus, et par son ordonnance de 1535 il ordonna « que dorénavant tous les « baux à ferme de terres labourables, jusques à 9 ans « et au-dessous, seront faits à grain et non à prix d'ar- « gent. Et que tous les baux à ferme qui auront été « faits par ci-devant desdits terres labourables à prix « d'argent, seront réduits à grains, pour la qualité et « bonté desdites terres, et seront les fermiers, con- « traints par toutes voies dues et raisonnables, de « continuer et entretenir les dits baux » (2). D'où non seulement les baux futurs devaient être stipulés payables en blé, mais encore les baux passés à prix d'ar-

(1) On pourrait voir là, toutes réserves étant faites sur la valeur économique d'une telle distinction, une application de la distinction entre les capitaux lucratifs et les capitaux productifs.

(2) Fontanon, *Les édits et ordonnances des rois de France*, t. I, p. 791.

gent, devaient être transformés en baux à prix de blé.

C'était là, dans le domaine de la volonté des parties, une très grave atteinte, mais à cette époque les pouvoirs publics s'arrogeaient le droit d'ajuster les contrats suivant les circonstances économiques.

A cette disposition du Parlement de Paris, une grave critique pouvait être faite : c'était seulement pour les baux inférieurs à neuf ans, que les parties étaient obligées de contracter en blé. Or, c'est justement pour les baux d'une durée supérieure à neuf ans, que cette stipulation présente de l'intérêt. Les fluctuations monétaires étaient plus à craindre sur une longue période que sur une période relativement courte.

Après cette grave crise monétaire du XVI[e] siècle, malgré les mutations monétaires qui se continuèrent par la suite, il faudra attendre la période des assignats pour retrouver une crise d'une telle amplitude.

II

On assista sous la Révolution à une crise monétaire, et celle que nous subissons à l'heure actuelle, ne peut nous en donner qu'une faible idée. On ne peut mieux lui comparer que la débâcle du mark.

Après l'échec d'un emprunt forcé et d'une contribution volontaire, devant les besoins de l'Etat toujours grandis, on émit (1) des titres au porteur, productifs d'intérêts à 5 0/0 gagés sur les biens nationaux : les assignats. L'émission en fut d'abord raisonnable, mais par suite des guerres de la Révolution on eut besoin d'argent. Et de titres hypothécaires, les assignats se

(1) Décret des 19 et 21 décembre 1790.

transformèrent en papier-monnaie. L'intérêt fut supprimé et l'on créa de petites coupures. L'émission primitive qui n'était que de 400 millions, fut portée sous le Directoire à 45 milliards et la valeur de l'assignat qui par rapport à l'or était en janvier 1790 de 96 0/0 n'était plus en février 1797 que de 0,29 0/0.

Cette dépréciation considérable amena dans les transactions un trouble profond. Elle atteignit tous ceux qui étaient créanciers de prestations successives, consenties avant la dépréciation et principalement les propriétaires fonciers (1).

Les propriétaires ne touchant plus que des fermages illusoires étaient dans la nécessité de vendre leurs terres et l'on assista à un transfert de la propriété des mains des propriétaires fonciers, dans celles des exploitants enrichis.

Seuls à cette époque, les propriétaires qui avaient donné leurs terres à colonat partiaire, ou avaient stipulé des redevances payables en nature, se trouvaient à l'abri.

Avertis par les pertes causées par la dépréciation monétaire les contractants éventuels essayèrent de s'en préserver au moyen de clauses de sauvegarde, celles-ci se trouvaient limitées aux stipulations en espèces métalliques et aux stipulations en denrées, car on ne pouvait guère à cette époque contracter en monnaies étrangères : le commerce international n'ayant pas atteint le développement qu'il a à l'heure actuelle et la France se trouvant à ce moment en lutte avec les principales nations de l'Europe.

(1) Marion, Histoire financière de la France depuis 1715, t. III, *La vie et la mort du papier-monnaie*, pp. 343 et sq.

Mais en stipulant en espèces métalliques, les contractants se trouvaient arrêtés par le décret des 12 et 18 septembre 1790 aux termes duquel « toutes sommes stipulées par acte payable en espèces, pourront « être payées en assignats ou promesses d'assignat, « nonobstant toutes clauses ou dispositions à ce contraires ».

La sanction des stipulations en or, n'était pas seulement comme à notre époque, la nullité de la Convention, mais des pénalités que le décret du 1er août 1793, édictait à l'égard de ceux qui refuseraient d'en recevoir en paiement, ou même feraient « des achats, ventes, « traités, conventions ou transactions autrement qu'en « assignats ».

Il est d'ailleurs à remarquer qu'au moment où les assignats n'avaient plus aucune valeur, la loi du 5 thermidor an IV, rétablit le choix de la monnaie de paiement en décidant que « chaque citoyen sera libre de contracter comme bon lui semblera ». Les lois économiques se trouvaient une fois de plus avoir raison des prétentions du législateur.

Néanmoins pendant cette période qui va de septembre 1790 à la loi du 5 thermidor an IV, c'est-à-dire six ans, la dépréciation monétaire s'était accélérée (1), et les bailleurs avaient été dans la nécessité de s'en mettre à l'abri. Devant la prohibition des stipulations en or, les propriétaires fonciers se rejetèrent sur les stipulations en denrées. Les baux passés pendant la période intermédiaire fixent presque tous un fermage payable en denrées. Il est d'ailleurs à remarquer que

(1) Janvier 1793 : 51 0/0, juillet 1793 : 23 0/0, janvier 1795 : 18 0/0, juillet 1795 : 2,97 0/0.

ces stipulations n'étaient pas nouvelles, beaucoup de baux à ferme passés avant la Révolution contenaient des clauses de paiement en denrées.

La question ne se posa même pas de savoir si de telles stipulations étaient valables, car non seulement le législateur admit en pareille matière la liberté des parties mais bien mieux il obligea par la suite les fermiers à payer la moitié de leurs fermages en denrées.

Malgré l'interdiction des stipulations en or, les parties furent toujours libres d'insérer dans leurs baux une clause de paiement des fermages en nature, et ce procédé avait pris un tel développement, que le décret du 26 prairial, an III (1), réglementa l'enregistrement des baux à ferme et à loyer stipulés payables en grains et denrées. Lorsque le bail ne contenait pas l'évaluation de la valeur du fermage annuel les droits d'enregistrement étaient perçus sur le prix moyen des grains et denrées, calculé suivant les mercuriales des dix dernières années, ayant précédé la passation du contrat.

Le décret de Prairial an III, admettait donc implicitement le paiement des fermages en denrées, de telles stipulations étaient donc parfaitement licites.

D'ailleurs l'Etat en avait donné lui-même l'exemple. Un décret du 16 brumaire an II (6 novembre 1793) avait décidé que les baux des biens nationaux produisant des grains, du foin ou des légumes à gousses devaient être renouvelés avec la clause de paiement « en nature de denrées » et cette disposition s'appli-

(1) Collection générale des décrets : Prairial an III, pp. 198-199, il est d'ailleurs à remarquer que ce décret vise aussi bien l'enregistrement des baux à ferme, que celui des baux à loyer stipulés en nature.

quait non seulement au baux futurs, mais encore aux baux antérieurs. « Les fermiers des biens nationaux « dont le prix du bail aurait été avant la publication « du présent décret stipulé payable en denrées et qui « recueilleraient sur les dits biens quelques-unes des « denrées, énoncées à l'article I, paieront en denrées ».

Les clauses payables en denrées prirent d'ailleurs sous la Révolution une importance plus considérable qu'actuellement. Non seulement des stipulations en nature étaient insérées dans les baux à ferme, mais encore dans les baux à loyer et même dans des baux d'usines (1).

Cette stipulation avait été étendue au paiement du traitement des députés et l'article 68 de la constitution du 5 fructidor an III disposait que « les Membres du « Corps Législatif reçoivent une indemnité annuelle, « elle est dans l'un et l'autre Conseil fixée à 3.000 myria- « grammes de froment, 613 quintaux, 63 livres ».

Il est d'ailleurs juste de reconnaître qu'ils avaient fait bénéficier de l'avantage des prestations en denrées, les Membres de l'Institut, en faveur desquels un arrêté du 19 thermidor an IV (6 août 1796) décidait que : « chacun des membres de l'Institut recevra de la Répu- « blique une indemnité de la valeur de 750 myria- « grammes de froment ».

Mais si les bailleurs d'immeubles ruraux qui avaient

(1) La loi du 15 germinal an IV (4 avril 1796) prévoyait le cas « du fermage des usines stipulé en nature ». Cette stipulation n'avait pas seulement comme domaine d'application le contrat de louage, mais encore le contrat de prêt, c'est ainsi que la loi du 16 nivôse an VI envisageait le cas de prêt en papier-monnaie, dont le remboursement avait été stipulé en une quantité fixe de grains, denrées ou marchandises.

stipulé le paiement du fermage en denrées se trouvaient à l'abri de la dépréciation monétaire, il n'en était pas de même de ceux qui touchaient leurs fermages fixés à prix d'argent, en vertu de baux antérieurs à l'émission des assignats.

Les propriétaires se trouvaient dans une fâcheuse situation et le législateur révolutionnaire soucieux de tout ce qui touchait à la terre ne pouvait rester indifférent devant leur sort misérable. Un problème se posait pour lui, celui de la révision des Baux ruraux. Il en trouva la solution grâce au paiement des fermages en denrées. La législation révolutionnaire en matière de révision des baux présente ces deux caractéristiques. D'un côté le législateur accorde toutes ses faveurs aux propriétaires ruraux, par contre il néglige absolument les propriétaires urbains. D'un autre côté, la fixation du prix des baux est liée à la contribution foncière.

Il est d'ailleurs à remarquer que ce n'est que le 3 Messidor an III (21 juin 1795), à une époque où l'assignat avait perdu une grande partie de sa valeur, que le législateur se préoccupa de réajuster le prix des fermages à la hausse des produits du sol. La loi du 3 Messidor an III eut pour but d'opérer une révision tant dans les rapports de l'Etat avec les particuliers, que dans ceux des particuliers entre eux, c'est à la fois une loi fiscale et une loi de droit privé. Elle résolut le problème de la révision au moyen d'une échelle de dépréciation. Mais de même que les locataires des fermes et des moulins à blé devaient payer leurs fermages sur la base de cette échelle, les propriétaires devaient payer la contribution foncière sur les mêmes bases. Au contraire pour les maisons d'habitations et les usines autres que les moulins à blé, le loyer et la

contribution foncière devaient être payés en assignats à leur valeur nominale.

La loi du 3 Messidor an III se révéla vite inefficace. Elle fut remplacée presque immédiatement par la loi du 2 Thermidor de la même année, qui résolut le problème de la révision au moyen du payement en denrées.

La distinction établie par la loi du 3 Messidor an III entre les baux à ferme et les baux à loyer se trouve reproduite par la loi du 2 Thermidor. Tandis que le propriétaire d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage industriel, payera la contribution foncière en assignats au pair, de même qu'il touchera ses loyers, il en est différemment du propriétaire d'une ferme ou d'un moulin à blé.

Celui-ci d'après l'article 4 paiera la contribution foncière : « Moitié en assignats, valeur nominale, moi-« tié en grains effectifs dans les espèces ci-après, « savoir : blé, froment, seigle, orge et avoine, de « manière à ce que le contribuable qui en 1793 était « imposé à 120 livres, payera en grains de l'espèce ci-« dessus, la quotité que représenteraient 60 livres, « valeur métallique en 1790 ».

Cette forme de paiement qui était imposée aux propriétaires pour le règlement de l'impôt foncier s'appliquait aussi au paiement des fermages que ceux-ci devaient recevoir de leurs fermiers. Aux termes de l'article 10 : « Les dits fermiers de biens ruraux et « de moulins à grains à prix d'argent, seront tenus « de payer aux propriétaires ou bailleurs, moitié du « prix de leur ferme en grains de l'espèce ci-dessus, « lequel paiement sera fait par une quantité de grains

« que la moitié du prix du bail représentait en « 1790 ».

Et d'après l'article 12, le fermage était portable, les fermiers étant tenus à leurs frais de conduire : « la moi- « tié qu'ils doivent en nature au dépôt ou magasin « qui leur sera indiqué par le propriétaire, pourvu « que la distance n'excède pas trois lieues com- « munes ».

Le paiement des fermages devait être encore modifié par une loi postérieure, celle du 9 Messidor an IV (27 juin 1796) (1).

D'après cette loi les fermages stipulés en denrées ou en fruits devaient continuer à être payés en nature : « quant à ceux fixés à prix d'argent, le mode de « paiement devait être modifié pour l'an VI. Un quart « devait être payé en fruits ou autres productions, le « surplus en valeur représentative de grains ». Il est d'ailleurs à remarquer que cette disposition contrairement aux lois antérieures ne s'appliquait pas seulement aux fermages et aux loyers des moulins à blé, mais aux usines et à toutes autres propriétés foncières (art. 2), à l'exception des maisons d'habitation (art. 7) dont le loyer d'après la loi du 15 Germinal an IV devait être payé en mandats.

Le paiement des fermages en nature, établi par la loi du 2 Thermidor an III et du 2 Messidor an IV, fut supprimé par la loi du 18 Fructidor an IV (4 septembre 1796) (2).

Enfin la loi du 9 Fructidor an V (26 août 1797) vint rétablir en ces termes la liberté des conventions des

(1) *Bulletin des Lois* n° 491, t. VIII, pp. 13 et 14.
(2) *Bulletin des Lois* n° 680, t. VIII, pp. 16-18.

parties : « à compter de cette époque (12 Nivôse an V) « le mode et les termes de paiement n'auront d'autres « règles que les clauses insérées dans les baux ». C'était le retour au droit commun, les parties étaient libres de stipuler en argent ou en nature. Les baux fixés à prix d'argent n'allaient plus se trouver, de par la volonté du législateur, transformés en baux à prix de denrées.

Il ressort de cette législation que les propriétaires de biens ruraux, se trouvaient favorisés par rapport aux propriétaires urbains, qui eux devaient accepter une monnaie dépréciée pour sa valeur nominale.

Cette différence de traitement s'explique facilement par des motifs d'ordre économique : Les hommes de la Révolution étaient imbus de la doctrine Physiocratique, d'après laquelle, le travail agricole laisse seul un produit net. Ils croyaient légitime de réajuster le revenu du propriétaire d'une terre aux conditions économiques du moment parce que le locataire avait entre ses mains un instrument susceptible de produire un revenu net. Il devait en être différemment de celui qui avait loué un immeuble, fut-il à usage commercial ou industriel, les marchands et les industriels appartenant à la classe stérile.

C'est en partant de la même idée que les Révolutionnaires avaient décidé que la contribution foncière sur les fermes et les moulins à blé devait être payée en assignats à leur valeur nominale, une telle disposition était conforme à la théorie de l'impôt qui avait cours à cette époque, et se rattachait à l'idée de l'impôt unique, payé seulement par la classe productive.

A côté de cette raison théorique, un motif plus pratique leur avait fait adopter le paiement des fermages

en nature. Ce n'était pas seulement par pitié pour le sort des propriétaires ruraux, que le législateur de la période intermédiaire avait transformé la stipulation de paiement en argent en une prestation en nature. Le but de cette disposition était de pousser les agriculteurs à la culture du blé. La République, menacée par le Blocus, ne pouvant que très difficilement importer du blé, se voyait obligée d'avoir recours à la production nationale. L'obligation mise à la charge des fermiers de payer en blé à leurs propriétaires et à l'Etat la moitié de leurs fermages et de leurs contributions, les obligeait à cultiver du blé.

En définitive, c'était plus dans l'intérêt de l'Etat que dans celui des propriétaires fonciers, que les cultivateurs s'étaient vus obligés à payer la moitié de leurs fermages en denrées. Le but principal recherché était le ravitaillement en blé et par voie de conséquence la revision des baux passés sous le régime d'une monnaie relativement saine.

La loi du 9 fructidor an V (26 août 1797) en rendant aux parties la liberté contractuelle, quant au mode de paiement, avait supprimé pour les fermiers l'obligation de payer leurs fermages en denrées. Néanmoins après la Révolution, les stipulations en nature se maintinrent pendant le premier quart du XIX^e^ siècle. Les contractants avaient conservé le souvenir des assignats et préféraient avoir recours au paiement en denrées, qui les protégeait contre l'éventualité d'une dépréciation monétaire, aussi pendant le cours du XIX^e^ siècle, l'habitude de contracter des baux en stipulant un paiement du fermage en nature subsiste. C'est ainsi que dans le Santerre, où existe le droit de marché, sorte de location perpétuelle, M. Pierre

Caziot nous apprend : « que l'impossibilité de trou-
« ver une monnaie stable pour fixer la redevance
« due, en exécution d'un contrat qui devait se perpé-
« tuer dans le temps, fit adopter la location en nature
« et elle s'est maintenue ainsi (dans quelques cas assez
« rares il est vrai) jusqu'à nos jours, la caractéristique
« des terres grevées du droit de marché, c'est que le
« fermage est payable en nature presque toujours en
« blé » (1).

En dehors du droit de marché, l'on trouvait avant la guerre, nous dit M. Pierre Caziot, quelques domaines loués avec paiement en denrées : « j'ai eu « à évaluer en 1906 dans le Cantal, une ferme qui « était louée partie en argent et partie en nature, « 1.000 francs, plus 40 quintaux de fourme (fromage « du Cantal) » (2).

D'après M. Grimod, dans certains cantons de la Mayenne, notamment dans celui de Couptrain, le prix pour certaines fermes consistait en grains, cidre, fruits ou autres faisances, d'une quantité déterminée, mais cet usage, précise-t-il, est tombé en désuétude (3).

Il est possible de voir aussi le souvenir des baux payables en denrées, dans les diverses prestations, que les usages ruraux, ou la convention obligent le fermier à fournir au propriétaire : les prestations connues sous le nom de « faisances » ou « subsides », constituent un accessoire du prix d'un bail, dont le

(1) *Journée Industrielle* du 20 juin 1925.

(2) Caziot, *op. cit.* Le même auteur cite dans un article du *Bulletin du Syndicat des Agriculteurs de France*, une ferme pour laquelle le paiement en nature s'est maintenu jusqu'en 1876.

(3) Grimod et Guéranger, *Dictionnaire pratique de droit rural et des Usages Ruraux du Département de la Mayenne*, p. 63.

principal est stipulé en argent. Les prestations consistent en divers produits de la ferme : volailles, beurre, œufs, etc...

Les baux dont le fermage était payable en denrées étaient presque disparus avant guerre. On doit en voir la cause dans l'absentéisme. L'absentéisme est un mal dont notre agriculture a souffert. C'est l'émigration du propriétaire foncier vers la ville. Par suite du développement de l'industrie et des transports, le propriétaire rural a cessé dans bien des cas d'habiter au milieu de ses terres : « Il en a confié la gestion à des hommes « d'affaires ou à des notaires. Ceux-ci embarrassés par « la difficulté d'emmaganiser les produits du sol, ont « préféré le paiement du prix des baux en argent », et M. de Monicault à qui nous empruntons ces détails s'est aperçu en faisant des recherches dans les études de notaires, que la cessation de la pratique des baux en nature, correspond à la période de l'absentéisme (1).

On aurait pu croire qu'au moment de la crise traversée en 1880-1890 par l'Agriculture, le bail avec paiement en denrées, eut connu un renouveau de faveur, il n'en a pas été ainsi, les parties ont préféré d'autres stipulations avec lesquelles cette convention a beaucoup d'affinités : Le bail payable en nature avec conversion en argent et le bail à échelle mobile.

D'ailleurs si le bail en nature avait avant guerre presque totalement disparu en France, il n'en a pas été de même dans d'autres pays de l'Europe, où au contraire la législation l'a favorisé. C'est ce que nous allons voir par une étude du droit comparé.

(1) Compte rendu des séances de l'Académie d'Agriculture de France, 1925, n° 34.

III

Le payement en nature est réglementé par deux législations latines : la législation Portugaise et Espagnole; son emploi étant dans ces deux pays très fréquent.

1. *Code civil espagnol.* — D'après le Code civil espagnol les formes juridiques de l'exploitation du sol sont au nombre de trois : Le contrat de cens, le contrat de louage et le contrat à colonat partiaire.

Dans le cas de contrat de cens, le censitaire (censatorio) doit payer au créancier ou censier (censualista) une redevance. Cette redevance, le cens, peut consister en numéraire ou en nature. Cependant il est à remarquer, que dans l'ancien droit on n'admettait pas le paiement en nature, dans le cas de contrat de cens de courte durée. Cette prohibition a disparu par la suite, sous l'influence de la Jurisprudence et de la Coutume, elle ne se retrouve pas dans le Code civil de 1889 (1).

A côté du contrat de cens d'origine féodale, existe en Espagne le contrat de bail à ferme.

A l'origine conformément à la tradition romaine, la redevance devait être payée en argent et si celle-ci consistait en une redevance en nature, on y voyait plutôt un contrat innommé.

Le point de vue s'est modifié par la suite, et la coutume de même que les lois postérieures, ont admis la possibilité de stipuler un paiement en nature. Cette forme du bail à ferme est à l'heure actuelle la plus

(1) Labiche, *Les Baux Ruraux et la question agricole en Espagne*, Thèse Paris, 1920.

répandue et il est rare que la redevance soit payée en numéraire. « Le fermage consiste ordinairement en « une certaine quantité de « fanègues » de quelque « sorte de grains que ce soit (La « fanègue » est une « mesure espagnole pour les grains, qui équivaut à « peu près à quatre boisseaux). Si la propriété est « grande ou si elle comprend des cultures variées, la « redevance se compose de fanègues, emplies de pain « en nombre tel, que leur total représente la moitié « (comme c'est le cas en Castille), du blé, du seigle ou « de l'orge récolté » (1).

Les dispositions légales au sujet du bail avec paiement en denrées, sont empreintes d'un grand souci d'équité. La loi a envisagé le cas de perte ou d'abondance de la récolte.

Dans le cas de perte, la loi fait la distinction suivante : « Si tous les fruits sont perdus, le bailleur pourra à « son gré, payer la totalité du fermage, ou bien, ne « donner que la portion de fruits qui resterait après « déduction de la part qui correspond aux frais d'ex- « ploitation » (2). L'idée d'équité et de justice qui est à la base de cette disposition a été poussée très loin par le législateur. De même que le propriétaire supporte les risques de perte, il bénéficie des chances de gain. La loi a prévu le cas d'une abondance extraordinaire de produits : « si le bien produisait en un an, par « hasard et non par suite de supplément de travail, « des fruits si abondants que leur total représentât « plus de deux fois la production normale, le fermier « devrait doubler le fermage, afin que le bailleur par-

(1) Labiche, *op. cit.*, p. 43.
(2) Labiche, p. 45 (Ley 22, Titulo 8°, Partida 5°).

« ticipe aux bénéfices comme il a participé aux per-« tes » (1).

Ce sont là à notre avis des dispositions heureuses, qui tiennent compte de cette idée d'association qui est à la base du contrat de bail à ferme. On devrait s'en inspirer dans les baux en denrées passés à l'heure actuelle, car on parerait ainsi à certaines critiques qui ont été dirigées contre le paiement des fermages en denrées.

2. *Loi portugaise du 4 août 1924.* — Un pays voisin de l'Espagne : le Portugal a récemment adopté le paiement des fermages en denrées. La loi portugaise du 4 août 1924 (Lei 1645) a déterminé la forme du paiement de la rente des immeubles ruraux : « Lei « determinata qual a ferma de pagamento da renda « de predios rusticos-siato de Governo, 1re série, « nº 174 » (2).

Cette loi opère une conversion de rentes pour les immeubles ruraux, quel que soit la durée, la forme, ou le titre de la Constitution de rente. Dorénavant les rentes stipulées en numéraire devront être payées à l'échéance, moitié en argent et moitié en nature.

Cette loi se rapproche par ses modalités de celle du 2 thermidor an III de la législation intermédiaire française, mais néanmoins entre ces deux textes, existe une grande différence. Tandis que la transformation du fermage en denrées avait lieu automatiquement dans le cas de la loi du 2 thermidor, elle n'a lieu dans la loi portugaise de 1924 que sur la demande de l'une des

(1) Labiche, *op. cit.*, p. 44.

(2) *Annuaire International de Législation Agricole de 1924*, pp. 1070 et sq.

parties. Le droit de demander la transformation est accordé tant au bailleur qu'au preneur, sauf pour ce dernier, un droit de résiliation reconnu par le paragraphe 1 de l'article 5.

Pour déterminer la quantité de denrées représentative de la moitié de la rente, on calculera quelle pouvait être la quantité de denrées représentée par la moitié de la rente, non pas au moment de la promulgation de la loi, mais pendant l'année dans laquelle le contrat de location a été stipulé. De la sorte, on arrive ainsi à opérer une révision des baux ruraux, en réajustant le fermage au prix des denrées agricoles du moment.

Quant aux denrées qui feront l'objet du paiement : ce sont les produits de la culture habituellement prédominante dans les immeubles loués, et à défaut d'accord des parties sur le choix des denrées, la question sera tranchée sans appel par le jugement de trois arbitres.

Au point de vue de paiement du la rente le § 2 de l'article 5 contient une disposition intéressante. Le paiement sera fait au domicile du locataire, la rente étant quérable et non portable. Cette disposition n'est pas interprétative de la volonté des parties, mais impérative, elle s'applique même aux contrats anciens, dans lesquels le lieu du paiement avait été désigné par le propriétaire.

La loi portugaise de 1924, constitue une disposition législative intéressante ; elle montre que le bail en nature n'est pas comme certains le prétendent, une institution rétrograde. Cette loi résout de la même manière que la loi française du 2 thermidor an III, le problème de la révision des baux ruraux, par le

moyen des paiements en nature. Un semblable procédé avait d'ailleurs été préconisé devant le Parlement Français au moment de la discussion de la loi sur la Révision des Baux Ruraux, mais les amendements qui furent déposés à son sujet ont été repoussés par la quasi-majorité de la Chambre.

Il est d'ailleurs à remarquer que le paiement du prix du bail en denrées est prévu par la plupart des législations, mais son emploi étant moins fréquent qu'au Portugal et en Espagne, les textes ne contiennent à son sujet que des dispositions très brèves. Souvent même ils ne le mentionnent pas, l'existence de cette institution résultant des principes généraux des obligations.

C'est ainsi que le Code civil allemand ne s'explique pas sur la nature du fermage : d'après l'article 581 « le fermier est obligé d'acquitter à l'affermant le fer-« mage convenu ». Mais dans les travaux préparatoires il est dit que « le loyer peut consister non seule-« ment en argent, mais encore en prestations de toute « nature ». On a profité de cette liberté en Allemagne pour stipuler des fermages en denrées. Dès 1922 afin d'éviter la dépréciation du mark, on a couramment passé des baux à seigle (1). Il en a été de même en Pologne, en Hongrie et dans tous les pays où la dépréciation monétaire s'est fait après guerre durement sentir (2).

(1) Léon de Soye, *Des clauses tendant à éviter les conséquences de la baisse du franc*, Thèse Lyon, 1926, p. 30.

(2) Léon de Soye, *op. cit.*

§ II. — *Le problème de la validité de la clause de paiement en une certaine quantité de denrées, insérées dans un contrat passé entre le 5 août 1914 et le 25 juin 1928.*

Il est hors de doute que les stipulations de paiement des fermages en une certaine quantité de denrées sont depuis la loi monétaire du 25 juin 1928, parfaitement valables. Mais la question reste entière, pour les contrats passés entre le 5 août 1914 et le 25 juin 1928. La loi monétaire ayant supprimé le cours forcé n'a pas rétroagi, et qui plus est il se dégage des débats parlementaires (1), un encouragement pour la jurisprudence à se montrer encore plus sévère.

Et pourtant la question de la validité de la clause de paiement des fermages en une certaine quantité de denrées, ne devrait pas se poser, si l'on faisait des principes juridiques, une juste et saine application. Il n'en est pas ainsi et certains auteurs en minorité, il est vrai, poussés par un sentiment de « contagion juridique » (2) ou de « fièvre nationaliste » (3) ont tendance à voir dans de telles stipulations une atteinte aux lois ayant édicté le cours légal et le cours forcé.

(1) M. Lafont a déclaré au cours des débats parlementaires : « J'ai la conviction que dans les contrats, même d'avant-guerre, « il y a toute une série de formules, et de formules répétées, à de « nombreux exemplaires, qui peuvent être considérés comme des « stipulations en francs or, ou des stipulations en monnaie d'or, « ou des stipulations en or ».

(2) Gény, *De la validité juridique de la clause payable en or.*

(3) Jèze, La monnaie de paiement dans les contrats entre particuliers et les emprunts publics d'Etat. *Revue de Science et de Législation Financière*, 1924, pp. 5 et sq

Ils ont été suivis par une certaine partie de la Jurisprudence. Quelques décisions, notamment un arrêt de la Cour d'Appel de Rouen, un jugement du Tribunal Civil de Laval, deux autres du Tribunal de Roanne et du Tribunal de Mâcon ont admis le même point de vue (1).

Par contre d'autres Cours et d'autres Tribunaux se sont prononcés en faveur du paiement en denrées (2).

Les arguments que l'on a adressés contre les clauses de paiement en denrées sont les suivants :

1° Il n'y a qu'une seule monnaie légale « Le franc en soi » et l'on en néglige l'emploi par une stipulation de paiement en denrées.

2° Ces conventions portent atteinte à l'intégrité du billet de banque en consacrant la dépréciation de la monnaie-papier par rapport à la monnaie métallique.

3° C'est un moyen pour les particuliers d'échapper à l'impôt ou au prélèvement forcé que constitue l'inflation.

Après avoir réfuté ces arguments, nous nous efforcerons de démontrer que le paiement en denrées constitue une stipulation parfaitement licite, ne portant aucunement atteinte à l'interprétation jurispruden-

(1) Cour d'appel de Rouen du 16 novembre 1922, D. 1926. 2, p. 57 ; Tr. civ. de Laval du 19 février 1927, *Gaz. Pal.*, 1927. 1. 478 ; Trib. civ. de Roanne du 26 janvier 1927, *Gaz. Pal.*, 1927. 1. 624 ; Tr. civ. de Mâcon du 7 mars 1928, *Gaz. Pal.* du 25 avril 1928.

(2) Tr. civ. d'Auxerre, 2 février 1927, *Gaz. Pal.*, 1927. 1. 710 ; Cour d'appel d'Amiens, 18 mai 1927, *Gaz. Pal.*, 1927. 2. 785 ; 20 décembre 1927, *Gaz. Pal.*, 1928. 1. 386 ; Trib. civ. de Rennes, 7 janvier 1928, *Gaz. Pal.*, 1928. 1. 528 ; Cour d'appel d'Angers, 10 juillet 1928, *Gaz. Pal.*, 1928. 2. 818 ; Cour d'appel de Dijon, 11 juillet 1928, *Gaz. Pal.*, 1928. 2. 856.

tielle du cours légal et du cours forcé, que de plus une telle stipulation n'est pas une création éphémère du cours forcé, mais qu'au contraire elle conserve son utilité, dans le cas de retour à une circulation or.

A. — Réfutation des critiques

I

Le premier argument des adversaires (1) des clauses de paiement en denrées consiste à dire que par un tel moyen on évite l'emploi de la seule monnaie légale : le billet de banque. Il importe en effet de remarquer que dans le cas de paiement en denrées le billet de banque ne joue ni le rôle de monnaie de paiement ni celui de monnaie en compte.

Or le billet de banque en temps de cours forcé est « La seule monnaie légale » (2), d'où en négligeant son emploi dans les transactions on avilit ainsi la monnaie nationale, qui en fait est le billet de banque et rien que le billet de banque.

Derrière cet argument se trouve sous-entendue la théorie de la monnaie marchandise. On sait que d'après certains économistes contemporains, la mon-

(1) Dreyfus, *Revue de Paris* du 15 août 1925. Dans le même sens cf. du même auteur : La défense juridique du franc, *op. cit.*

(2) Il est d'ailleurs assez curieux de remarquer que cette qualité de seule monnaie légale, donnée au billet de banque, en période de cours forcé, a été renforcée par la loi du 25 juin 1928, ayant supprimé le cours forcé. En effet cette loi a fait cesser le cours légal de toutes les monnaies d'or et d'argent frappées antérieurement, quant aux nouvelles monnaies elles ne sont pas encore émises, et ne seront vraisemblablement pas avant longtemps à la disposition des particuliers.

naie n'est pas un simple signe tenant sa valeur du pouvoir régalien de l'Etat, mais une marchandise dont la valeur est déterminée par différents facteurs (1).

Parmi ces facteurs il en est un qui est susceptible de jouer dans l'espèce : c'est « le volume des transactions ». Ce facteur comprend tous les échanges qui ont été soldés en monnaie légale à l'exclusion de tous les autres et notamment des transactions qui ont été réglées par la remise d'un certain nombre de marchandises, comme dans le cas de paiement d'un fermage en denrées.

Or, si le volume des transactions diminue, la quantité de monnaie légale restant constante, celle-ci baissera de valeur. La substitution de marchandises ou de denrées au billet de banque en tant qu'instrument de libération aura pour effet d'avilir la valeur de ce dernier (2).

C'est pour ce motif d'ailleurs, que M. Bellier croit à la nullité des clauses de paiement en marchandises, car « il n'y a qu'une seule monnaie légale, le franc » (3).

(1) Au sujet de la Théorie de la monnaie marchandises, consulter Truchy, *Cours d'Economie Politique*, t. I, p. 337. En sens contraire Nogaro, divers articles dans la *Revue d'Economie Politique* de 1908 et dans la *Revue Economique Internationale* de la même année.

(2) C'est cette idée, qui se trouve à la base d'une décision du Tribunal civil de la Seine du 17 mars 1919, *Gaz. des Trib.*, 27 novembre 1919, qui a annulé un paiement en espèces métalliques comme « susceptibles de nuire au crédit de l'Etat et de faire baisser encore le cours des fonds publics, en restreignant l'emploi des billets de la Banque de France, par le refus de les accepter à titre de paiement libératoire ».

(3) *Bulletin de l'Association Nationale des Notaires de France*

De même, M. Dreyfus (1) demandait que « les pratiques qui touchent à l'intégrité de notre monnaie nationale soient débusquées de l'esprit de chicane ». Pour lui le projet de loi déposé en janvier 1924 par le ministre des finances était insuffisant, car il ne prévoit que le paiement sur la base de l'or, ou d'une devise étrangère ; il aurait voulu « qu'on en finisse avec les maquillages qui servent déjà trop souvent à éviter l'usage de la monnaie légale (Stipulations de paiement en sacs de blé, ou en sacs de café) ». Le même auteur (2) voyait le privilège de la monnaie nationale en tant qu'instrument de paiement « menacé par toute clause qui sous couleur d'opérer une dation en paiement, tendrait à rejeter la monnaie nationale comme étalon, ou ce qui revient au même à prévoir les variations de la valeur de cet étalon au regard d'une denrée déterminée (or, blé, livre sterling, etc...) ». Remarquons d'ailleurs que l'auteur commet une grave confusion entre la clause de paiement en nature, improprement désignée sous le nom de « dation en paiement » et parfaitement valable, et la clause « à échelle mobile », sur la légalité de laquelle nous faisons toutes réserves.

Quoique appuyée sur la théorie de la « Monnaie marchandise » dont nous ne méconnaissons pas la valeur, ces arguments à notre sens, n'ont aucune force contre la clause de paiement en denrées.

Tout d'abord il importe de faire remarquer, que le facteur « volume des transactions » n'est pas le seul à

du 15 octobre 1925, p. 669 : « Peut-on choisir sa monnaie de paiement ».

(1) *Revue de Paris* du 15 août 1925.

(2) La Défense Juridique du franc. *Journal des Economistes*, *op. cit.*

influer sur la valeur de la monnaie. A côté il est d'autres facteurs jouant un rôle tout aussi important, c'est la quantité de monnaie en circulation et la politique monétaire pratiquée par l'Etat. C'est encore la rapidité de la circulation monétaire, l'espacement plus ou moins grand des recettes et des dépenses, le coût de production de la monnaie, la double fonction des métaux et enfin l'intervention de l'Etat.

Ces facteurs ayant une importance considérable sont susceptibles d'annihiler, le facteur « volume des transactions ».

Ce n'est pas tout, car le paiement en nature, n'est pas le seul procédé au moyen duquel il est possible d'opérer des échanges sans l'intervention de la monnaie légale. Il en est d'autres, de beaucoup plus importants, notamment les paiements par virement et la compensation.

L'on sait en effet que la compensation permet d'éteindre chaque année une grande quantité de dettes sans l'intermédiaire de la monnaie. Il y a là une masse d'opérations de beaucoup supérieures à celles que peuvent représenter le paiement des fermages en denrées (1).

Depuis la guerre, l'usage du chèque facilité par la législation, a encore augmenté le nombre des opérations réglées sans l'intermédiaire de la monnaie légale, et cette inflation déguisée s'est produite avec l'approbation du Gouvernement (2).

(1) La Chambre de Compensation des Banquiers de Paris, faisait avant-guerre un volume d'opérations atteignant près de 20 milliards.

(2) Cf. campagne de la presse officieuse en faveur du chèque et notamment du *Matin*.

Que l'on ne vienne donc pas dire que les stipulations de fermages en denrées ont été susceptibles de faire baisser la valeur du franc.

D'ailleurs cet argument manque de base légale. Un des auteurs les plus hostiles aux clauses de paiement en denrées, l'a fort bien compris car il réclamait l'intervention d'une loi pour les prohiber et l'on pouvait en tirer cette conséquence qu'en état actuel de notre législation, aucun texte ne permet d'obtenir un tel résultat.

Et en effet, tout ce que l'on peut déduire des dispositions du cours forcé et du cours légal (1) c'est que le billet de banque lorsqu'il est employé comme instrument de paiement doit l'être pour sa valeur nominale sans aucune dépréciation. Par contre aucun texte n'en impose l'emploi comme moyen obligatoire de libération, et une clause qui fixe un autre instrument de paiement est parfaitement valable à condition qu'elle ne heurte pas la maxime que le franc-papier égale le franc-or.

C'est ce que les adversaires de la clause de paiement en denrées soutiennent. Ils voient dans une telle stipulation une atteinte à l'intégrité de la monnaie nationale, comme soulignant la dépréciation du billet de banque par rapport à l'or. C'est là leur deuxième argument à l'étude duquel nous allons passer.

(1) Nous entendons par « cours légal » du Billet de Banque, sa puissance libératoire illimitée et l'obligation pour le créancier de le recevoir pour sa valeur nominale. Au contraire « Le Cours forcé » ne règle pas les rapports entre les particuliers, mais les relations entre les particuliers et la Banque d'émission c'est un moratorium accordé à la Banque, une dispense lui permettant de refuser le remboursement des billets en espèces métalliques.

II

On rencontre cet argument dans un article déjà cité de M. Dreyfus, publié dans la *Revue de Paris*. L'auteur se demande si le juge du fait ne devrait pas avoir « le pouvoir général d'examiner si de prétendues clauses de dation en paiement ne tendent pas, contrairement à l'arrêt de la Cour de Paris, à consacrer la dépréciation du billet de banque par rapport à la monnaie métallique, et si comme telles elles ne doivent pas être annulées ».

La clause de paiement des fermages en denrées ne viole en rien le principe de l'égalité du franc-or et du franc-papier.

A la différence de la clause de paiement en francs-or, le débiteur ne verse pas une somme différente suivant qu'il se libère en francs-or ou en francs-papier, l'instrument de libération étant une certaine quantité de denrées, quantité qui est fixe, nonobstant toute dépréciation monétaire. Une telle clause ne souligne donc en rien la dépréciation du franc, cette quantité de denrées que le fermier versait en 1928 est identique à celle qu'il aurait versé en 1914, si à cette époque le paiement du fermage avait été stipulé en denrées, il y a même de fortes chances qu'elle soit inférieure car l'on doit tenir compte des charges nouvelles (impôts, assurances) qui depuis la guerre grèvent les cultivateurs.

Comment aurait-on pu par de telles clauses souligner la dépréciation du billet de banque, puisque le signe monétaire ne joue aucun rôle. Ainsi que le dit très bien M. Hugueney « s'il est défendu aux citoyens

« de se faire une monnaie à leur goût, il ne leur est « pas défendu de se passer de la monnaie et de vivre « comme les primitifs, sous le régime du troc » (1).

Cet argument dirigé contre les clauses de paiement en une certaine quantité de denrées ne porte donc pas. Un autre serait plus spécieux, c'est celui qui consiste à voir dans la loi sur le cours forcé, non pas une loi ayant pour but de suspendre le remboursement des billets de banque en espèces, mais une loi fiscale, devant opérer au profit de l'Etat, sur les fortunes privées, un emprunt forcé ou un prélèvement sur le capital.

III

C'est cet argument qui en réalité constitue le véritable motif sur lequel se fondent ceux qui considèrent que toutes les stipulations qui tendent à parer à la dépréciation monétaire, doivent être considérés comme contraires à l'ordre public (2).

Cet argument qui se trouve implicitement à la base de deux décisions, l'une de la Cour d'Appel de Rouen (3), l'autre du Tribunal civil de Laval (4), a été développé par M. Jèze. Précisons que ce dernier n'a pas visé spécialement les stipulations en nature, mais que son raisonnement est susceptible de s'appliquer aussi bien aux contrats en or, qu'aux contrats en denrées, ces derniers permettant aux contractants d'échapper à l'impôt ou au prélèvement forcé (5).

(1) Hugueney, *Les lois nouvelles*, 1926, p. 206.
(2) Hildenfinger, *op. cit.*
(3) *Op. cit.*
(4) *Op. cit.*
(5) Conférer dans ce sens Hugueney, *loc. cit.*, p. 217.

D'après la Jurisprudence, les dispositions conjointes du cours légal et du cours forcé, ont pour but d'obliger les particuliers à accepter les billets de banque pour leur valeur nominale. La Jurisprudence voit donc dans le cours forcé et le cours légal un but Économique et monétaire.

Il en est différemment pour M. Jèze. Cet auteur distingue suivant que le cours forcé est ou n'est pas suivi d'inflation, ce dernier cas étant d'ailleurs très rare (1).

Lorsque le cours forcé n'est pas suivi d'inflation, son but est purement économique, il est uniquement institué pour permettre à la Banque de sauvegarder son encaisse.

Mais lorsque le cours forcé est suivi d'inflation, comme tel a été le cas, son but ne serait plus économique mais fiscal, comme devant procurer des ressources au Trésor Public. On se trouve alors en présence d'un emprunt forcé ou d'un prélèvement empirique sur le capital.

Il y aura emprunt forcé, si par la suite les billets redeviennent convertibles en or, impôt sur le capital au contraire, si cette convertibilité n'est pas totale dans le cas d'une dévaluation.

Pour échapper à cet emprunt ou à cet impôt, les parties vont avoir recours aux clauses de sauvegarde. C'est la fuite devant la monnaie : celui qui payera l'impôt ou qui prêtera à l'Etat étant le détenteur du billet de banque.

Pour réagir, le Gouvernement peut adopter deux politiques :

(1) Le cours forcé qui avait été décrété, lors de la Révolution de 1848, n'avait pas été suivi d'inflation.

1° Assainir la situation économique et financière.

2° Persister dans sa politique financière, en procédant par voie d'interdiction et de châtiments contre le public qui fuit devant le papier-monnaie.

D'après M. Jèze, cette deuxième solution qui ne commande aucun effort aura ordinairement la préférence des gouvernants et l'on assistera alors à une lutte de violences et de ruses entre le Gouvernement et le public.

« Les gouvernants cherchent à mettre de leur côté, l'opinion publique en l'ameutant contre les mauvais citoyens qui fuient la devise nationale, qui affaiblissent ainsi le crédit de l'Etat, qui désertent le devoir patriotique ».

« Les individus qui cherchent à éviter la ruine qui résultera fatalement pour eux, et la nation toute entière, de la politique des gouvernants, sont violemment attaqués par la presse officieuse ou par les citoyens de bonne foi, mais ignorants des questions économiques » (1).

La loi sur le cours forcé, suivie de l'inflation étant une loi fiscale, le cours forcé est un véritable impôt que l'Etat prélève sur les détenteurs de Billets de Banque et sur les créanciers de sommes libellées en francs. A cet impôt doit donc s'appliquer le principe essentiel d'une législation fiscale démocratique, celui de l'égalité devant l'impôt.

Comme le dit M. Hugueney « si l'on donne la chasse aux clauses de sauvegarde, au nom de la Morale ou de l'Economie Financière, sous prétexte qu'il n'est

(1) Jèze, La monnaie de paiement dans les contrats entre particuliers et les emprunts publics d'Etat. *Revue de Science et de Législation Financière*, 1924, pp. 5 et sq.

pas permis à un citoyen, quand par raison de salut public, l'Etat joue du cours forcé, de tirer son épingle du jeu, l'on sera bien tenté de prohiber ces stipulations (clauses de paiement en marchandises) au même titre que la clause or, ou que la clause agio » (1).

Loi fiscale, la loi sur le cours forcé permettra aux Tribunaux d'annuler les clauses au moyen desquelles certains créanciers plus avisés que la masse pourront parer d'avance aux risques d'une nouvelle inflation.

D'après cette théorie, très ingénieuse il faut le reconnaître, le juge n'a plus besoin de se poser la question de savoir si une clause est susceptible ou non de porter atteinte à l'intégrité de la monnaie nationale, mais si elle permet à un créancier d'échapper aux conséquences préjudiciables de l'inflation.

Or comme on est bien obligé de reconnaître que les clauses de paiement en denrées permettent à un créancier d'éviter les risques de l'inflation, on doit par voie de conséquence en admettre la nullité.

Cette théorie serait susceptible de donner aux tribunaux une base très solide pour annuler les conventions ayant eu pour but d'échapper au cours forcé. Nous trouvant en matière fiscale où l'inquisition est la règle les tribunaux pourraient rechercher si un contrat prévu et réglementé par la loi n'a pas été employé pour permettre à un créancier d'échapper au cours forcé et partant ne doit pas être annulé.

L'article 1134, du Code civil, règle supérieure de l'autonomie de la volonté, devra s'incliner devant la loi fiscale, et ce serait encore là une pénétration du droit fiscal dans le domaine du droit privé.

(1) Hugueney, *op. cit.*

Cette théorie est très audacieuse. Elle est contraire, comme nous le verrons par la suite, aux principes fondamentaux en matière d'impôts. Elle a été néanmoins admise implicitement par les deux décisions précitées de la Cour d'Appel de Rouen et du Tribunal civil de Laval.

La question soumise à la Cour d'Appel de Rouen, était la suivante : un bail antérieur à la guerre, stipulé payable en argent devait l'être en denrées sous la condition suspensive du cours forcé. La Cour aurait pu décider conformément à la majorité de la jurisprudence qu'une telle clause inspirée par un esprit manifeste de défiance à l'égard du papier-monnaie devait être annulée comme susceptible de porter atteinte à la monnaie nationale, mais abandonnant cette théorie, la Cour d'Appel de Rouen a annulé la clause basant sa décision sur le motif suivant :

« Attendu que le but manifeste de cette stipulation « est de permettre au bailleur d'échapper, le cas « échéant, aux obligations légales, résultant de l'insti- « tution du cours forcé, d'une monnaie fiduciaire, que « destinée à faire échec à une loi d'ordre public, elle « est par elle-même illicite, comme le Tribunal l'a jus- « tement proclamé ».

C'est là le seul attendu concernant la nullité du bail dans son arrêt, la Cour d'Appel de Rouen ne fait pas grief au bailleur d'avoir porté atteinte à l'intégrité de la monnaie nationale, mais d'avoir voulu échapper aux conséquences du cours forcé : c'est-à-dire à la dépréciation monétaire.

Le jugement du Tribunal civil de Laval, du 19 février 1927, est encore plus net à ce sujet. Pour le Tribunal civil de Laval, la loi sur le cours forcé a été « prise

dans un intérêt financier du pays, c'est donc une loi d'ordre public qui s'impose à tous et notamment à tous les Français contractant entre eux en France des obligations qui doivent s'effectuer dans le pays ».

« Attendu par suite que toute stipulation qui a pour « but de parer soit directement, soit indirectement « aux conséquences préjudiciables d'une telle loi ou « d'éluder ou tourner ces dispositions, ce qui est le « cas dans l'espèce, est nulle comme contraire à l'or- « dre public ».

Il est à remarquer que pas plus que la Cour d'Appel de Rouen le Tribunal civil de Laval ne porte le débat sur le terrain de l'intégrité de la monnaie nationale.

Il considère que la loi sur le cours forcé est une « loi financière », une loi fiscale et il en tire cette conclusion que nul ne doit essayer d'en éviter les effets. Il admet parfaitement que les conséquences peuvent être « préjudiciables » pour un créancier, mais de même que l'on ne peut pas fuir devant l'impôt il n'est pas loisible aux créanciers d'échapper au cours forcé par le moyen des clauses de sauvegarde.

S'appuyant sur cette base, les tribunaux pourraient donc annuler toutes les clauses de sauvegarde, même les plus légales sous le prétexte que, grâce à elles, un créancier peut échapper aux conséquences du cours forcé.

En définitive la question qui se pose est celle de savoir si la base sur laquelle s'appuyent la Cour d'Appel de Rouen et le Tribunal civil de Laval est exacte, c'est-à-dire si l'on doit considérer dans le silence des textes la loi sur le cours forcé comme une loi fiscale?

1° Il est impossible d'admettre que le cours forcé suivi d'inflation constitue un prélèvement forcé, ce

serait là un impôt qui se trouverait en contradiction absolue avec les principes les mieux établis de notre législation fiscale. De plus en plus, le législateur tend à avoir une conception démocratique de l'impôt, non seulement il doit être payé par tous, mais chacun doit le payer dans la mesure de ses facultés. La substitution du principe de la progressivité à celui de la proportionnalité, les abattements à la base soulignent l'intérêt que porte le législateur aux petites fortunes. Or du fait de l'institution du cours forcé, ce sont justement ceux que l'on veut protéger qui se trouvent frappés : porteurs de rentes sur l'Etat (employés, paysans, petits propriétaires, mineurs, femmes mariées) et tous ceux qui vivent de revenus fixes, périodiques à longue échéance.

Même parmi ceux qui touchent des revenus fixes, beaucoup peuvent éviter les conséquences préjudiciables du cours forcé, sans encourir la nullité des conventions qu'ils passent. Ce sont notamment les propriétaires de biens ruraux qui au moyen de la passation de baux à courte durée, procédé d'ailleurs contraire aux intérêts de l'agriculture, échapperaient aux effets de la dépréciation monétaire (1).

A côté des porteurs de rentes sur l'Etat et d'obligations, de ces titres que par ironie sans doute, on appelle des valeurs à revenu stable, recrutés en majeure partie parmi les petits possédants, les capitalistes avertis ayant dans leurs portefeuilles des valeurs internationales et des actions d'entreprises industrielles ou commerciales, ne subissent aucune

(1) Les baux à fermage variable. Planiol, *Revue critique de législation et de jurisprudence*, t. XLVI, pp. 123 et sq.

perte du fait de l'existence du cours forcé et de l'inflation qui le suit. Le cours forcé, si comme le prétend M. Jèze était un impôt, ne répondrait donc pas au principe d'égalité devant l'impôt, qui est à la base de notre législation fiscale.

Le législateur est déjà bien assez coupable de s'être procuré des ressources au moyen de l'inflation au lieu de les avoir demandées à l'impôt, sans lui imputer encore la cynique pensée d'avoir voulu établir un impôt absolument anti-démocratique frappant ceux qu'il a le devoir de protéger.

2° De plus et si l'on admettait que le cours forcé est un impôt ou un emprunt forcé auquel nul ne doit échapper, ce n'est pas seulement les clauses de sauvegarde, comme la clause de paiement en nature que les Tribunaux devraient annuler, mais ce sont toutes les manifestations de la fuite devant la monnaie. Il faudrait déclarer non valables comme ayant eu pour but d'échapper aux conséquences préjudiciables du cours forcé, la transformation d'un contrat de bail à ferme en un contrat de bail à colonat partiaire, les achats de matières précieuses d'or et d'argent, ceux de devises et de valeurs étrangères, l'arbitrage de rentes sur l'Etat et l'acquisition de valeurs industrielles, etc.

Il y aurait en définitive, peu de transactions à subsister, néanmoins malgré cette inquisition fiscale, le principe de l'égalité devant l'impôt ne serait jamais respecté, car certains individus favorisés par la composition de leurs fortunes, pourraient toujours échapper aux conséquences résultant de l'établissement du cours forcé.

3° Si le cours forcé était un impôt ce serait là un

impôt singulier, car non seulement il profiterait au Trésor, mais encore il enrichirait tous les débiteurs : Débiteurs chirographaires, hypothécaires, personnes morales de Droit privé et du Droit Public ayant émis des obligations, et qui par suite de la dépréciation monétaire bénéficieraient de la diminution de la valeur intrinsèque de leurs dettes. Un tel impôt ne répondrait donc pas au rôle que l'on accorde actuellement à l'impôt, celui d'être uniquement le pourvoyeur du Trésor.

En résumé, il est absolument impossible de considérer le cours forcé comme une forme d'imposition, car une telle mesure produit des effets diamétralement opposés aux principes les mieux établis de notre législation fiscale.

En l'absence d'un texte de loi, les Tribunaux et les Cours n'ont pas à deviner les intentions cachées du législateur, surtout lorsque ces intentions présumées se trouvent être en contradiction formelle avec l'esprit de justice qu'anime, du moins en principe, les dispositions fiscales les plus récentes (1).

En résumé les seuls textes sur lesquels on s'appuye pour prononcer la nullité de la clause de paiement en denrées sont les lois édictant le cours légal et le cours forcé, or il n'est pas possible d'en déduire plus que ne l'a fait la majorité de la Jurisprudence, c'est-à-dire :

1° La fiction que le franc-papier égale le franc-or, et que le billet de banque doit être accepté comme instrument de paiement pour sa valeur nominale.

2° Qu'est nulle toute clause qui porte atteinte à l'intégrité de la monnaie nationale, en soulignant la dépré-

(1) Hildenfinger, *op. cit.*, p. 47.

ciation du billet de banque au regard de la monnaie nationale.

Ces notions sont celles de la majorité de la Jurisprudence, à l'exception bien entendu des deux décisions de Rouen et de Laval.

Si l'on tient cette notion jurisprudentielle pour exacte et si l'on rejette la théorie fiscale du cours forcé, le paiement des fermages en nature est parfaitement valable, une telle clause ne faisant pas état du billet de banque, ne peut porter atteinte à son intégrité et par conséquent n'est pas susceptible de souligner la dépréciation du franc-papier au regard du franc-or.

De plus, la validité d'une telle clause résulte à la fois de la tradition et du fait que de nombreuses dispositions législatives en admettent expressément ou implicitement la validité.

B. — Arguments en faveur de la validité

I

Nous avons vu par l'étude historique du paiement des fermages que le législateur révolutionnaire par le décret des 12 et 18 septembre 1790 avait pris des mesures draconiennes pour rendre obligatoire l'emploi des assignats comme monnaie.

Et chose curieuse, en même temps que le législateur interdisait de contracter en espèces métalliques, il obligeait (Loi du 2 thermidor, an III) les fermiers des biens ruraux et les locataires de « Moulins à blé » à payer aux bailleurs, la moitié de leurs fermages en denrées. Le législateur de l'époque intermédiaire ne

pensait donc pas que le paiement en denrées fut susceptible de porter atteinte à la valeur des assignats.

On ne saurait donc pas être plus sévère actuellement pour cette stipulation qu'on l'était sous la Révolution, à une époque où l'emploi des assignats était rendu obligatoire par une disposition expresse, et cela sous la sanction de peines très sévères.

C'est qu'en effet au point de vue de son emploi économique, la clause de paiement en denrées se différencie des clauses de paiement en espèces métalliques. Ces dernières, en effet, perdent tout intérêt en période de convertibilité du billet de banque. Il en est différemment de la clause de paiement en denrées qui conserve tout son intérêt même dans le cas de retour à l'étalon-or.

Enfin, et c'est là, à notre sens, un argument décisif, le fermage payable en une certaine quantité de denrées a été prévu à diverses reprises par le législateur.

II

Tout d'abord, cette modalité de paiement est à la base de l'article 1291 *in fine* du Code civil (1) qui traite de la compensation. Cet article admet que, contrairement au principe que la compensation ne peut avoir lieu qu'entre deux dettes fongibles de la même espèce, il est possible de compenser une dette en argent avec une prestation en denrées dont le prix est constaté par des mercuriales.

Il résulte des travaux préparatoires et notamment

(1) Cf. dans ce sens, Trib. civ. d'Auxerre, 2 février 1927, déjà cité.

du rapport du Tribun Jaubert qu'en insérant cette disposition, le législateur a envisagé principalement le cas du paiement d'un fermage en nature.

De plus si l'on admet avec la majorité de la doctrine que l'expression « prestations » ne doit être réservée qu'aux redevances périodiques, la seule explication de cet article se trouve en pratique limitée au paiement des fermages. Le contrat de rente à prix de denrées, devenant de plus en plus rare et les salaires étant payés le plus souvent en argent.

Comment alors dans ces conditions, ne pas admettre la validité d'une clause dont le législateur a implicitement reconnu la validité.

Mais ne pourrait-on pas faire au sujet de la clause de paiement en denrées, la discrimination que l'on a faite quant au paiement en or : l'on a dit en effet que si la clause de paiement en or est licite en période de convertibilité du billet de banque, elle cesse de l'être dans le cas de cours forcé suivi d'inflation.

A notre sens, cette distinction ne saurait être invoquée pour les paiements en denrées car des dispositions toutes récentes, promulguées depuis l'établissement du cours forcé, en ont admis la validité.

C'est tout d'abord le décret du 28 décembre 1926, pris en vertu de la loi du 3 août 1926, et modifiant les textes concernant l'enregistrement et notamment les lois du 22 frimaire an VII et 15 mai 1818 (1).

La loi du 22 frimaire an VII, prévoyait que dans le

(1) Au sujet de l'enregistrement des baux dont le prix est payable en denrées : le décret du 26 Prairial an III (Coll. gén. des décrets, Prairial an III, pp. 198-199) prévoyait que la liquidation des droits serait faite sur une année commune obtenue par la moyenne de dix années ayant précédé la passation du bail.

cas d'un bail en nature, la liquidation des droits serait basée sur une évaluation faite d'après les dernières mercuriales du canton de la situation des biens. La loi de l'an VII, ne précisait pas le mode d'évaluation et comme après la période des assignats, les baux en nature étaient très répandus, la loi du 15 mai 1818 est venue sur ce point combler la lacune de la loi de l'an VII.

La liquidation d'après cette loi devait être opérée sur la valeur des denrées pendant une année commune qui devait être la moyenne des quatorze dernières années antérieures à l'ouverture du droit, abstraction faite des deux plus fortes et des deux plus faibles. L'année commune étant établie sur les dix années restantes (1).

Ces dispositions de la loi de 1818 sont reproduites dans le décret du 28 décembre 1926, rendu en vertu de l'article 1 de la loi du 3 août 1926, sur les décrets-lois.

Le décret a été promulgué depuis le cours forcé et l'on devrait donc en déduire l'affirmation implicite de la validité des baux en denrées. Néanmoins, certains ont prétendu que le Gouvernement n'avait pas pouvoir pour modifier la loi de 1818 et qu'en conséquence il a dû se borner à une refonte et non à une réforme.

Cette objection aurait sa valeur, si le Gouvernement n'avait pas déposé le 17 décembre dernier, sur le Bureau de la Chambre, un « projet de loi tendant à

(1) Au sujet de l'Enregistrement des Baux dont le prix est payable en denrées, conférer le *Bulletin de la Société des Agriculteurs de France* de mars 1926, pp. 86 et sq. ; *idem* article de M. Rambaud, *Journal d'Agriculture pratique*, janvier 1927, et la brochure de M. André Pavie, Comment rédiger un bail payable en denrées.

fixer un nouveau mode d'évaluation pour la perception des droits d'enregistrement sur les baux et rentes stipulées payables en nature ».

Le Gouvernement admettant donc la validité de semblables stipulations au point de vue fiscal, la Jurisprudence et la Doctrine auraient mauvaise grâce à ne pas s'incliner.

D'ailleurs il n'y avait pas besoin de cette loi fiscale pour reconnaître au bail en denrées sa validité juridique, celle-ci résulte de la loi du 1er janvier 1926, modifiant la loi du 12 juillet 1905, sur la compétence des juges de paix.

La loi du 12 juillet 1905 avait prévu au point de vue de la détermination de la compétence du juge de paix, le cas des baux payables en denrées et elle avait décidé « que si le prix principal du bail se compose en totalité ou en parties de denrées ou de prestations en nature appréciables d'après les mercuriales, l'évaluation en sera faite suivant les mercuriales du jour de l'échéance, lorsqu'il s'agira du paiement des fermages.

Tout dernièrement la loi du 1er janvier 1926 (1) a réajusté la compétence des juges de paix suivant les conditions économiques et dans son article 3, a prévu expressément le cas où le prix principal du bail « se compose en totalité ou en partie de denrées ou de prestations en nature, appréciables d'après les mercuriales ».

Plus récemment encore, la loi du 9 juin 1927 sur la Révision des Baux Ruraux vise dans son article 6, le cas où un fermage est stipulé payable en totalité en nature et décide qu'en pareil cas, le propriétaire n'a

(1) *Gazette du Palais*, 1926. 1. 781.

pas droit au bénéfice de la loi. Disposition très compréhensible : le propriétaire n'a pas besoin d'être protégé car grâce au paiement en denrées le fermage a été réajusté automatiquement au niveau des prix (1).

Cette loi est la consécration formelle de validité des stipulations de paiement des fermages en denrées. L'on ne saurait distinguer entre la période de cours légal et celle de cours forcé suivi d'inflation, car « la loi ne distingue pas ».

On a aussi invoqué en faveur de ces clauses, une autre disposition du Code civil, celle de l'article 1243 qui consacre toute dation en paiement librement consenti, d'où la clause de paiement en denrées est souvent désignée dans la pratique sous le nom de clause de dation en paiement (2).

C'est là à notre sens une erreur d'appliquer à la clause de paiement en denrées l'article 1243 du Code civil qui prévoit la dation en paiement et de la désigner sous ce nom.

En effet il y a dation en paiement lorsque le débiteur remet en paiement à son créancier une chose

(1) Au cours de la discussion sur l'article 4 de la loi du 9 juin 1927, un amendement fut déposé par M. Salmon, tendant à établir le nouveau prix des fermages sur des bases mobiles, d'après les cours moyens des principaux produits de l'exploitation. Sur l'opposition du Ministre de l'Agriculture, l'amendement a été repoussé par la Chambre (*J. O. Déb. Parl.*, Chambre, séance du 10 mars 1927, p. 778, 2e colonne). Mais le Ministre a formellement déclaré que les parties au moment de la tentative de conciliation prévue par la loi avaient la possibilité de transformer le fermage en argent, en un fermage en denrées ou en valeur-denrées. Cette déclaration du Ministre de l'Agriculture est une preuve de plus en faveur de la validité de semblables stipulations.

(2) Gény, *op. cit* ; cf. la note § 10 sous un arrêt de la Cour d'appel d'Aix (*Gaz. du Palais* des 4 et 5 juillet 1926).

autre que celle qui était due en vertu de l'obligation, ce n'est pas ici le cas, la chose due étant celle qui a été payée. Il s'agit là d'un paiement pur et simple.

L'article 1243 du Code civil ne saurait donc s'appliquer à la clause dont il s'agit. D'ailleurs celle-ci est assez riche en textes la prévoyant sans avoir nul besoin de recourir à ce nouvel argument.

La conclusion doit donc être la validité certaine de la clause de paiement en denrées. Pour oser soutenir le contraire il faudrait considérer comme inexistantes, plusieurs dispositions de notre législation.

§ III. — *Application de la clause du paiement des fermages en une certaine quantité de denrées.*

En vertu de la clause de paiement en denrées, le bailleur aura le droit d'exiger du fermier une certaine quantité de denrées. La redevance qui au lieu de consister comme d'ordinaire en une prestation fixe en argent, est remplacée par une prestation en nature.

Du fait de cette transformation, il y aura lieu de se demander si l'on se trouve toujours en présence d'un bail à ferme ou devant un bail à colonat partiaire ou même un contrat innommé. Question intéressante car la nature du contrat est susceptible d'influencer sur ses effets.

L'on doit aussi se poser la question de savoir si l'exécution de la prestation n'obéira pas à des règles juridiques différentes Quel sera le caractère de la redevance : un fruit civil ou un fruit naturel ? Le preneur n'aura-t-il pas droit à une réduction dans le cas de perte de la récolte ?

Telles sont les questions qui doivent se poser du fait

de la substitution d'un fermage en denrées au fermage en argent.

I. — Nature du contrat

La question qui doit être envisagée tout d'abord est celle de savoir si dans le cas où une stipulation de paiement en denrées a été insérée dans un contrat de louage, celui-ci est toujours un contrat de bail à ferme ou un autre contrat : Bail à colonat partiaire ou même contrat innommé.

La question a son importance. Admettons par exemple qu'une loi vienne réglementer le bail à ferme, soit en faveur du fermier, soit en faveur du propriétaire, si une stipulation en nature a été insérée l'une des parties pourra toujours soutenir que la loi ne s'applique pas au contrat qu'elle a passé : ce contrat n'étant pas un bail à ferme.

Et même en dehors de cette hypothèse, la nature du contrat est susceptible d'influer sur les droits respectifs de chacune des deux parties. Suivant que l'on se trouvera en présence d'un bail à ferme ou d'un bail à colonat partiaire, le propriétaire aura ou non un droit de direction. En définitive, ce n'est pas une question théorique que celle de rechercher le caractère juridique d'un contrat dont le paiement du fermage aura lieu en une certaine quantité de denrées.

Tout d'abord une hypothèse doit être écartée, c'est celle où le fermage consiste en une quotité de denrées ; en pareil cas l'on se trouve en présence d'un bail à colonat partiaire. Une telle solution est conforme à l'article 1 de la loi du 18 juillet 1889 (1).

(1) Louis Ozanne, *Des obligations imposées au preneur par le*

La question est celle de savoir si le prix d'un bail à ferme peut consister en denrées. Les textes à ce sujet ne peuvent nous donner aucune solution, car l'article 1709 est muet sur la question.

On a soutenu, en Droit Romain, que pour qu'il y ait un contrat de louage, il fallait que le prix consiste en numéraire et l'on a invoqué à l'appui de cette opinion, un passage des Institutes (§ 2 de locat. et conduct. I. III. Tome 24).

On a avec raison objecté (1) contre cette opinion, que ce texte ne s'applique pas au cas où la « merx » du contrat était fixée en denrées, mais à l'hypothèse spéciale où l'une des parties avait donné à l'autre la jouissance d'une chose moyennant la jouissance d'une autre chose. Ce n'est que dans ce cas que les Institutes décidaient qu'il n'y avait pas contrat de louage. D'ailleurs la loi Romaine (Loi 21 C. de locat.) prévoyait le cas où la « merx consistait en une certaine redevance en nature », « si olei certa ponderatione, fructus anni locasti », et admettait qu'en pareil cas il y avait contrat de louage. On peut dire avec certitude qu'en Droit Romain le contrat dont la « merx » consistait en denrées était un contrat de louage et non un contrat innommé.

Dans notre ancien droit, Pothier décidait que le prix du bail devait nécessairement consister en argent, il faisait une exception pour le bail à ferme et admettait que le prix « peut au lieu d'une somme d'argent consister en une certaine quantité de fruits, tel que l'hé-

contrat de bail à ferme, p. 108, Thèse Caen, 1900. Dans le même sens Duranton, *Contrat de Louage*, t. XVII, n° 9.

(1) Lenoel, *Du bail à ferme en Droit Romain et en Droit Français*, p. 47, Thèse Caen, 1895.

ritage qui est loué, les produit » et il ajoutait : « que par exemple les métairies se louent pour une certaine quantité de vin, les terres plantées en oliviers pour une certaine quantité d'huile, ces sortes de fermes s'appellent moissons » (1).

Comme nous l'avons dit, le Code civil n'avait pas tranché la question, aussi Duvergier (2) décide-t-il que le prix du bail doit nécessairement consister en argent,plus récemment cette opinion a été soutenue par M. Guillouard (3), qui comme Pothier, voit un contrat innommé dans le cas où la redevance ne consiste pas en argent, il ne fait exception que pour le colonat partiaire.

Mais la majorité de la doctrine et de la jurisprudence admet que le contrat dans lequel le prix consiste en denrées, constitue néanmoins un bail à ferme.

C'est ainsi que Troplong (4) croit que dans tous les cas le louage peut comporter un paiement en denrées, cette opinion est partagée par Colmet de Santerre. Pour ce dernier ce n'est pas une hypothèse vaine. « Nous ne raisonnons pas, dit-il, sur les hypothèses rares et improbables, car il arrive assez souvent que des fermiers paient leurs fermages en nature, tant d'hectolitres de blé, tant de sacs d'avoine » (5).

D'autres auteurs admettent que le prix du bail peut consister en denrées, mais à cette condition : que les

(1) Pothier, *Traité de Louage*, nos 38 et 39.

(2) Duvergier, n° 95.

(3) Guillouard, *Traité du Contrat de Louage*, t. I, n° 62.

(4) Troplong, *Traité de l'échange et du louage*, sous l'article 1762 du Code civil, t. II, p. 379, n° 631.

(5) Colmet de Santerre, *Cours analytique de Code civil*, t. VII, n° 156 ; dans le même sens Baudry-Lacantinerie, t. I, n° 656 ; Hue, *Commentaire du Code civil*, t. X, p. 495.

fruits doivent être ceux que la chose est susceptible de produire.

Tout récemment M. Demogue (1), dans une note publiée dans la *Revue Trimestriellle de droit civil* admet que n'importe quelle denrée peut être choisie comme prix du loyer d'un immeuble même si cet immeuble n'en produit pas. La solution de certains auteurs (Aubry et Rau et Laurent) s'adapte mal au désir actuel de stipuler des prix de baux en denrées. On peut donc même pour des locaux urbains stipuler que le locataire livrera au bailleur certaines denrées (2).

Une décision récente de la Cour d'Appel de Paris du 10 Décembre 1925 (3) est aussi nette que peut l'être l'opinion de M. Demogue :

« Considérant qu'aux termes de l'article 1709 du « Code civil, le louage des choses est un contrat pour « lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre « d'une chose pendant un certain temps et moyennant « un prix que le preneur s'oblige de lui payer...

« Considérant que le prix que la partie qui obtient « la jouissance de la chose, s'engage à payer, ne « consiste pas nécessairement en numéraire, que la « loi ne le dit pas, qu'en dehors même du bail à colo- « nat partiaire, ou métayage qui implique le paiement « au moins d'une partie du prix en nature, on conçoit « très bien que la jouissance d'une chose puisse être « concédée, moyennant une prestation effectuée en une « seule fois et d'avance, ou moyennant une série de

(1) Aubry et Rau, t. V, p. 270 ; Laurent, t. XXV, nº 58.

(2) *Revue trimestrielle de Droit civil*, 1926, p. 419.

(3) *Gazette des Tribunaux* des 9 et 10 avril 1926, dans le même sens Grenoble, 1er mai 1897, D. 1898. 2. 428.

« prestations à effectuer périodiquement. Que ces « modalités dans la nature et le paiement du prix, ne « heurtent en rien l'application des règles essentielles, « que le Code civil au titre du « louage », a édictées « pour fixer les droits et les obligations du bailleur et « du preneur ».

En résumé il résulte tant de la majorité de la doctrine, que de la jurisprudence, que dans le cas de stipulation du paiement des fermages en denrées, l'on se trouve en présence d'un contrat de louage.

Mais alors se pose la question de savoir quelle va être la nature de cette convention. Rentre-t-elle dans le contrat de bail à ferme ou dans celui de bail à colonat partiaire ?

On a soutenu qu'il ne peut y avoir contrat de bail à ferme que dans le cas où le prix consiste en une somme d'argent, mais qu'au contraire il y aurait colonat partiaire, non seulement lorsque le contrat attribue au propriétaire une quotité de fruits, mais même lorsqu'il lui attribue chaque année une quantité déterminée de denrées agricoles.

C'est ainsi que M. Planiol (1) voit une différence entre le métayage et le bail à ferme, en ce que le propriétaire dans le cas de métayage reçoit des produits en nature d'une valeur variable selon les années au lieu d'un loyer en argent et fixe. La conséquence de cette distinction est la suivante : dans le cas où un bailleur reçoit une redevance en nature l'on se trouve en présence d'un contrat de métayage et non d'un contrat de bail à ferme.

Mais la discrimination entre ces deux sortes de

(1) Planiol, *Traité de Droit civil*, t. II, p. 597.

contrat ne doit pas être faite d'après l'objet du paiement. Le bail à colonat partiaire n'est pas le seul à impliquer une redevance en nature et celle-ci peut très bien se rencontrer dans le cas d'un bail à ferme ; à notre avis il y aura bail à ferme ou colonat partiaire, suivant que la redevance est d'une certaine quantité ou d'une certaine quotité proportionnelle à la récolte.

Cette distinction est conforme non seulement au Code civil, mais encore à la loi de 1889 sur le métayage.

De même que l'on ne doit pas considérer comme un bail à ferme le contrat dans lequel la redevance en nature est d'une certaine quotité, de même on ne devra pas voir un contrat de colonat partiaire, dans le cas où le prix consiste en une certaine quantité de denrées.

D'où en définitive, dans le cas où le paiement du fermage est effectué en une certaine quantité de denrées, nous nous trouvons en présence d'un contrat de louage et non d'un contrat innommé.

Ce contrat est un contrat de bail à ferme (1).

II. — Objet et extinction de l'obligation

L'objet de l'obligation du preneur en matière de bail à ferme est principalement le payement du fermage.

(1) Au principe que le prix d'un bail peut consister en denrées existe une exception. Cette exception découle de l'article 9 de la loi des 19 août, 12 septembre 1791, aux termes de laquelle les baux du domaine national dont le prix consiste en denrées seront convertis en argent et le paiement doit s'en faire suivant le prix des denrées à l'échéance de chaque terme. Pour les baux futurs la clause de paiement en denrées est interdite ; cf. à ce sujet Baudry-Lacantinerie, édition de 1898, *Contrat de louage*, t. I, n° 656, p. 354, note 1.

Le fermage dans le cas du bail en denrées, consistera en une certaine quantité de denrées.

Ces denrées devront être déterminées, les parties pourront prendre pour constituer le fermage toutes sortes de produits agricoles. Il leur serait juridiquement possible de choisir des produits différents de ceux que la chose louée est susceptible de produire, mais si un tel procédé est valable en droit, il n'est pas économiquement recommandable. Il est préférable de prendre comme objet de l'obligation du preneur, des denrées produites par l'exploitation agricole.

C'est ainsi que le fermage pourra être payé en céréales (blé, orge, avoine, seigle), en fourrages, en viande, en beurre, en lait, en cidre, en vin, etc... Le choix de ces redevances est laissé à la volonté des parties, celles-ci seront guidées par les produits prédominants de l'exploitation louée. Dans les pays d'élevage, les denrées choisies seront la viande, le lait ou le beurre ; dans les pays producteurs de céréales, au contraire, ce sera le blé, l'orge ou l'avoine. Enfin dans des pays comme la Bretagne où la division du travail est inconnue au point de vue agricole, on choisira à la fois la viande et le blé (1).

(1) Au point de vue du choix des produits, cf. les résultats d'une enquête faite par les soins de la Société des Agriculteurs de France (Com. de M. Hitier, *Bulletin de la Société des Agriculteurs de France*. Compte rendu de l'A. G. de 1923, pp. 28 et sq.). C'est ainsi qu'en Ille-et-Vilaine une ferme de 33 hectares, était louée avant-guerre 2.500 francs, elle est louée d'après un nouveau bail de 1920, aux conditions suivantes : le fermier versera au 29 mars : 1.000 francs et au 29 septembre 3.000 kilos de froment, 1.500 kilos d'avoine, 500 kilos de foin, en outre à la fin de chaque mois, 10 kilos de beurre.

En Beauce, les baux sont faits sur le taux de 2 quintaux de blé à l'hectare.

La nature des denrées constituant le prix du bail, étant déterminée, on devra en indiquer la qualité. C'est ainsi que l'on devra spécifier que le blé sera de qualité saine, loyale et marchande et que la viande devra être de première, de deuxième ou de troisième qualité et si la quantité de viande à livrer s'entend poids vif ou poids net.

On devra spécifier la date ou les dates des échéances, ainsi que le lieu où la prestation devra s'effectuer.

Une question pourrait se poser, celle de savoir quelle est la nature du fermage stipulé en denrées. Se trouve-t-on en présence d'un fruit civil ou d'un fruit industriel ?

La question a son importance puisqu'en matière d'usufruit, les fruits civils s'acquièrent au jour le jour, tandis que les fruits industriels s'acquièrent par la perception (art. 585 et 586 du Code civil).

D'après la définition que donne le Code civil des fruits industriels (art. 583) : « les fruits industriels d'un fonds sont ceux que l'on obtient par la culture », on pourrait croire que le fermage payable en denrées est un fruit naturel, tandis que celui payable en argent serait un fruit civil. Mais il n'en est rien, car l'article 584 *in fine* décide : « que les prix des baux à ferme sont aussi rangés dans la classe des fruits civils ». Pour M. Planiol, cette disposition semblerait inutile, puisque les fermages d'après lui se payent en argent (1).

Mais la question présente un intérêt, si l'on admet que les fermages peuvent être payés en nature. Devant les articles 583 et 584 qui semblent contradictoires,

(1) Planiol, *Traité de Droit civil*, t. I, p. 374, n° 2787.

dans quelle catégorie va-t-on ranger les fermages payables en denrées ?

Dans l'ancien droit, les fermages aussi bien ceux payables en argent, que ceux payables en nature, étaient considérés comme des fruits industriels (1). Le Code civil a rompu avec la tradition de l'ancien régime, du fait des complications et des contestations auxquelles ce système donnait lieu.

Les dispositions du Code civil sont sous ce rapport, beaucoup plus simples et plus pratiques, aussi à l'heure actuelle admet-on, en doctrine, que le fermage payable en une certaine quantité de denrées constitue un fruit civil. Il en serait différemment, s'il s'agissait d'un fermage payable en une certaine quotité de denrées, en pareil cas ce serait l'article 585 sur le métayage, qui devrait s'appliquer.

On doit donc décider que l'article 584 *in fine* du Code civil, s'applique aussi bien aux fermages en denrées qu'à ceux payables en argent.

En conséquence l'usufruitier acquiéra le fermage en denrées au jour le jour. Pour opérer la répartition proportionnelle des fruits on en réduira la valeur en argent, suivant les mercuriales ou à dire d'experts, et on divisera la somme obtenue de la même manière que pour les loyers. C'est là une solution préconisée par les commentateurs du Code civil (2).

(1) Il en était différemment en Droit Coutumier Breton, d'après lequel, on considérait comme un fruit civil le fermage payable en denrées, comme celui payable en argent. Cf. à ce sujet, Poullain-Duparc, *Principes de Droit Français*, t. III, p. 291 ; t. V, p. 21.

(2) Toullier, t. II, n° 399, p. 263 et sq.

En vertu du contrat de bail à ferme, le fermier devra payer à son propriétaire les denrées qui composent le fermage.

Le paiement du fermage devra avoir lieu en nature, conformément à l'article 1243 du Code civil, aux termes duquel le paiement doit avoir pour objet la chose due, par conséquent le fermier ne pourrait forcer le propriétaire à accepter à la place des denrées, leur valeur représentative en argent. Et l'on doit décider que dans le cas où les denrées qui font l'objet du fermage ont été estimées dans le bail, pour donner une base à la perception du droit d'enregistrement, cela ne modifie en rien la prestation due par le fermier, et ne l'autorise pas à se libérer en denrées.

La prestation à effectuer par le fermier est une dette de genre, aussi dans le cas de silence du contrat sur la qualité des denrées, l'on appliquera l'article 1246 du Code civil, le fermier sera libéré valablement en remettant à son propriétaire des choses du genre convenu, et de valeur moyenne, il ne sera pas tenu de les donner de la meilleure qualité possible, mais il ne pourra pas les offrir de la plus mauvaise.

Si au sujet de la qualité des denrées, des contestations s'élèvent, les parties devront avoir recours aux Tribunaux ; une expertise sera ordonnée, d'où des frais. C'est là un des vices de la clause du paiement des fermages en une certaine quantité de denrées.

Le paiement devra se faire aux époques convenues. Quant au lieu du paiement, sa désignation a un très grand intérêt, dans le cas d'une clause de paiement des fermages en denrées, les frais de transport des den-

(1) Demolombe, *Cours de Code Napoléon*, t X, p. 341, n° 386.

rées étant plus onéreux que les frais d'envoi de numéraire.

Au sujet de la livraison des denrées, deux hypothèses sont à envisager :

1° Le lieu du paiement n'est pas indiqué dans la convention et conformément aux règles qui régissent le paiement des dettes de genre, celui-ci se fera au domicile du débiteur, c'est-à-dire à la ferme louée. Mais on devrait admettre que si en vertu de la convention ou des usages, le bailleur a droit à une certaine quantité de charrois par an, il pourrait demander au fermier de lui livrer les denrées à domicile (1).

2° La convention aura réglé le lieu du paiement, ce sera un endroit désigné par le bailleur, telle gare, tel entrepôt, un rayon de X... kilomètres, ou encore son propre domicile. Dans ce cas une question se pose, qu'arrivera-t-il si le bailleur change de domicile ? Cette question qui a un très faible intérêt dans le cas de paiement en argent, en a, au contraire un très considérable si le fermage est payable en denrées.

Pothier (2), s'était déjà occupé de cette question, il décidait que s'il a été stipulé par le bail que les « moissons » seraient livrées au locateur en sa maison, et que celui-ci changeant de domicile le fixe à un lieu plus éloigné de l'habitation du fermier ce dernier n'était pas obligé de lui voiturer les denrées dans sa nouvelle demeure, car la condition du fermier qui a

(1) Dans ce sens arrêt de la Cour d'appel de Paris du 14 février 1818. Requête 1er avril 1819. *R. J. Dalloz*, Louage, n° 319. Il est à remarquer que dans le cas où c'est en vertu du droit d'exiger un certain nombre de charrois que le fermier fait la livraison les risques ne sont plus à sa charge, mais à celle du bailleur.

(2) Pothier, *Traité du contrat de Louage*, nos 136 et 137.

compté s'obliger à livrer les prestations au domicile du bailleur, ne doit pas être empirée. C'est là une application de la maxime : *Nemo alieno facto prægravari debet.*

Pothier fait d'ailleurs très justement remarquer, que dans le cas où le nouveau domicile du bailleur est à la même distance de la ferme que l'ancien, par exemple dans le cas où le bailleur reste dans la même ville, en changeant seulement de quartier, le fermier par application de l'adage « pas d'intérêt, pas d'action », serait sans droit pour réclamer.

En matière de paiement des fermages, deux difficultés peuvent se présenter : le débiteur peut ne pas vouloir payer la prestation ou le créancier peut en refuser le paiement.

Si le fermier se refuse à payer, il sera poursuivi en justice et condamné à livrer à son propriétaire les prestations convenues constituant le, ou les fermages impayés. Dans le cas où les fermages sont dus depuis plusieurs années, se pose la question de savoir si l'on ne doit pas faire application à cette hypothèse de l'article 129 du Code de procédure civile, aux termes duquel « les jugements qui condamneront à une restitution de fruits, ordonneront qu'elle sera faite en nature pour la dernière année, et pour les années précédentes, suivant les mercuriales du marché le plus voisin, eu égard aux saisons et aux prix communs de l'année, sinon à dire d'experts à défaut de mercuriales ».

On a soutenu (1), lorsque le bail en denrées était d'une application courante, que l'article 129 était

(1) Toullier, t. VII, p. 367.

applicable à toutes les prestations en denrées et notamment aux fermages, dans le cas ou plusieurs années étaient dues. Mais cette opinion n'était pas partagée par la majorité de la doctrine (1).

En effet l'article 129 ne s'applique pas au paiement des fermages impayés mais à la restitution des fruits, dans le cas par exemple d'une possession de mauvaise foi, ou de l'envoyé en possession des biens d'un absent (art. 127 du Code civ.).

L'article 129 du Code civil n'étant pas applicable au paiement des fermages en denrées échus depuis plus d'un an, on devra donc décider que le fermier devra fournir en nature à son propriétaire, les prestations qu'il n'avait pas effectuées.

L'hypothèse contraire peut se réaliser, le propriétaire pouvant refuser le paiement du fermage. Ce cas est susceptible de se produire encore assez fréquemment : lorsque le bailleur estimera que les denrées livrées ne sont pas de la qualité prévue au contrat. Le bailleur pourra aussi avoir un intérêt inavouable à refuser les prestations si par exemple les denrées qui constituent le fermage ont baissé et qu'il escompte une hausse.

Nous avons vu dans l'historique que les crédirentiers en Bretagne, employaient ce procédé sur une grande échelle, et il arrivait très souvent qu'ils attendaient que les denrées soient à un prix élevé pour en réclamer le paiement. Mais si les débiteurs à cette époque se trouvaient désarmés contre cette manière de faire, il en est autrement à l'heure actuelle, grâce à la procédure des offres réelles.

(1) Dans ce sens Marcadé, t. IV, p. 672 ; Durantin,

L'on sait que la procédure des offres réelles diffère, suivant qu'il s'agit de l'offre de paiement d'une dette d'argent ou celle d'un corps certain.

Dans le premier cas, c'est l'article 1257 qui s'applique, c'est-à-dire que la somme due, doit être présentée par un Officier Ministériel, soit au lieu désigné par le paiement, ou dans le silence de la Convention, au domicile du créancier. Si l'offre n'est pas acceptée, la somme est consignée à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Il en est différemment dans le cas de dette d'un corps certain. Du fait des inconvénients qui pourraient résulter du transport, l'offre est remplacée par une sommation faite au créancier de venir prendre livraison (art. 1264). Si le créancier ne se présente pas, le débiteur peut obtenir de la justice de mettre la chose due en dépôt.

Le Code civil ne prévoit pas le cas des dettes de genre, et l'on s'est demandé dans le silence des textes, quelle était la procédure qui leur était applicable : était-ce celle prévue pour les dettes de corps certains, ou celle des dettes d'argent (1).

A priori on aurait pu décider que c'était la procédure suivie en matière de dettes d'argent, car les dettes d'argent comme les dettes de denrées sont des dettes de genre.

Mais cette procédure n'étant guère applicable au cas de choses pondérables, on décide plus généralement que les dettes de denrées seront régies suivant les mêmes règles que celles de corps certain (2).

(1) Cf. sur la discussion à ce sujet Demolombe, t. XXVIII, p. 124.

(2) Planiol, *Traité de Droit civil*, t. II, p. 155.

D'où le fermier dont le propriétaire refusera d'accepter le fermage, devra lui faire sommation de l'enlever conformément à l'article 1264 du Code civil. Les risques seront à la charge du créancier et si celui-ci ne se présentait pas, le débiteur pourra obtenir de justice, le droit de placer les denrées en dépôt dans un lieu indiqué par le Tribunal.

Mais le paiement ne sera pas pour un fermier débiteur de denrées le seul mode d'extinction de son obligation, il pourra acquitter son fermage par le procédé de la compensation.

L'hypothèse dans laquelle pourra jouer la compensation est la suivante : Un fermier doit à son propriétaire le montant de son fermage payable en denrées, soit par exemple 100 quintaux de blé-froment. D'un autre côté, le fermier se trouve être créancier de son propriétaire pour une cause quelconque : prêt, dommages-intérêts, paiement de réparations autorisées. La compensation pourra s'opérer entre la dette de blé et la dette d'argent. C'est là une exception au droit commun. En effet, l'une des conditions de la compensation est que les deux dettes aient pour objet une certaine quantité de choses fongibles de la même espèce. Et si le blé et l'argent sont des choses fongibles, elles sont d'une nature différente.

C'est là une dérogation aux principes de la compensation. Elle est autorisée par l'article 1291 *in fine* : « Des prestations en grains ou denrées non contestées, et dont le prix est réglé par les mercuriales peuvent se compenser avec des sommes liquides et exigibles ».

Il est d'ailleurs à remarquer, que devant cette disposition exceptionnelle, dérogatoire aux principes de

la compensation, une grande majorité de la doctrine (1) décide que cette exception ne doit s'appliquer que dans le cas de fermages payables en denrées, et ne doit pas être étendue aux autres dettes de denrées. Le texte en effet ne parle pas de dettes en grains ou en denrées, mais de « prestations », expression qui signifie que la dette doit être payée périodiquement et à certaines échéances (2).

La solution d'après laquelle la compensation entre une dette de denrées et une dette d'argent, ne peut s'opérer que dans le cas de dettes provenant d'un fermage échu et non payé est commandé à la fois par l'intention des parties et par l'historique du paragraphe final de l'article 1291.

« La disposition exceptionnelle du second alinéa de l'article 1291, s'explique quand il s'agit de redevances périodiques, par la considération que le créancier en stipulant de pareilles redevances a bien moins eu en vue d'obtenir des livraisons en nature, que de s'assurer un revenu pécuniaire dont la progression suivra le prix des denrées » (3).

(1) Larombière, *Théorie et pratique des obligations*, t. III, p. 630 ; Baudry-Lacantinerie, t. III, n° 1827 ; Aubry et Rau, t. IV, p. 226, note 57. En sens contraire, Demolombe, t. V, n° 502.

(2) Baudry-Lacantinerie, *loc. cit.*

(3) Aubry et Rau, *loc. cit.* Dans le même sens : Baudry-Lacantinerie (t. III, n° 1827, *Obligations*) s'exprimait ainsi : « Enfin le but que poursuit en réalité le créancier de redevances « périodiques, notamment le propriétaire qui stipule des fermages en nature, est du moins en général, de s'assurer ainsi des « redevances pécuniaires, correspondant au prix des grains ou « denrées d'après les mercuriales ». C'est là une preuve de plus que les fermages en denrées n'ont pas pour but unique d'échapper au cours forcé.

L'intention des parties en insérant une telle clause, n'a pas tant pour but de se procurer des denrées, que de s'assurer un fermage basé sur leur prix. Aussitôt en possession de ses denrées, le propriétaire les vendra de manière à se procurer un revenu en argent. C'est donc faciliter leur libération sans aller à l'encontre de leur intention, que de décider que les prestations en denrées se compenseront avec les dettes d'argent. Il en serait différemment si la dette de denrées résultait d'une vente, dans ce cas le créancier a eu pour but de se procurer les denrées elles-mêmes, et non leur valeur représentative en argent. C'est donc avec raison que l'on décide que l'article 1291, vise seulement les prestations périodiques et non celles résultant d'une dette unique.

L'historique de cet alinéa confirme d'ailleurs cette solution.

Dans l'ancien droit, cette possibilité de compensation n'existait pas, c'est là une innovation du législateur du Code civil. C'est ainsi que Pothier disait : « Je ne puis opposer en compensation d'une somme « d'argent que je vous dois, la dette d'une certaine « quantité de blé que vous me devez » (1).

Les rédacteurs du Code civil, ont rompu avec la tradition de l'ancien droit. Ils ont eu en vue le bail à prix de denrées, pour lequel cette compensation s'imposait. Le Tribun Jaubert dans un passage de son rapport au Tribunat s'exprimait ainsi :

« Le projet n'admet qu'une exception : les prestations en grains ou denrées et dont le prix est réglé par les mercuriales, peuvent se compenser avec de l'ar-

(1) Pothier, *Obligations*, n° 625.

gent. Par exemple, le fermier chargé d'acquitter le prix de son bail en prestations en nature, dont le prix toutefois est réglé par les mercuriales, peut le compenser avec une somme, que son propriétaire lui doit » (1).

Il résulte donc en définitive, tant de la terminologie employée par le législateur, que de l'intention des parties et de l'historique de l'article 1291, que celui-ci s'applique uniquement au paiement d'un fermage en denrées.

Pour M. Planiol (2), ce texte paraît d'ailleurs être resté sans portée pratique, mais on peut très légitimement supposer qu'il retrouvera son application devant la recrudescence des stipulations de paiement de fermages en denrées.

En dehors du cas du paiement, et de la compensation, le fermier pourra se trouver libéré totalement ou partiellement du paiement du fermage, dans le cas de perte de la récolte.

On doit au sujet de l'effet de la perte de la récolte sur le paiement des fermages en denrées, faire une distinction suivant l'origine des denrées avec lesquelles doit être payé le fermage.

Une telle distinction n'existe pas dans le cas de paiement du fermage en numéraire. Si le fermage est stipulé payable avec les fruits du fonds loué, dans le cas de perte totale ou partielle de la récolte, le fermier se trouvera dégagé, soit totalement ou en partie, excepté bien entendu s'il était chargé des cas fortuits (art. 1772). De plus et contrairement à ce qui se passe

(1) Locré, *Législation civile*, t. XII, p. 484.
(2) Planiol, *Traité de Droit civil*, t. II, p. 196, n° 596.

normalement pour le fermage fixé en argent, le fermier se trouvera libéré même dans le cas où les fruits sont séparés du sol. Le preneur dans le cas de paiement du fermage, moyennant une certaine quantité de fruits du fonds loué, est un débiteur de choses d'une nature déterminée, dont la perte le libère comme le ferait celle d'un corps certain, à condition bien entendu que cette perte soit arrivée sans sa faute, ou sans qu'il fut mis en demeure de livrer (1).

Mais si les parties ne se sont pas clairement exprimées au sujet de l'origine des fruits constituant le fermage, on devra présumer au contraire, que le fermage peut être payé non seulement avec les denrées du fonds, mais encore avec d'autres denrées prises ailleurs, d'où si par application de l'article 1772, le preneur s'est chargé des cas fortuits, clause qui d'ailleurs est de style, il sera obligé dans le cas de perte de la récolte, d'acheter des denrées, souvent au prix fort, pour payer son propriétaire (2). C'est là un des inconvénients du bail avec paiement des fermages en denrées.

Et même, si le preneur ne s'est pas chargé des cas fortuits, il ne pourrait (art. 1771) obtenir des remises que lorsque la perte des fruits est arrivée, après qu'ils ont été séparés du sol.

Comme l'article 1771 prévoit à ce principe une exception : celle où le bail donne au propriétaire, une quotité de la récolte en nature, on a dit que cette exception devait s'appliquer au cas où le fermage doit

(1) Zachariæ, t. IV, § 706, note 10; Aubry et Rau, t. IV; Duranton, XXVII, 207.

(2) Comparer *suprà*, avec les dispositions beaucoup plus équitables du Code civil espagnol.

être payé en une certaine quantité de denrées. C'est là à notre sens une erreur. En parlant d'une quotité de denrées, le législateur a eu en vue le bail à colonat partiaire et non cette forme particulière du contrat de louage que constitue le bail avec paiement des fermages en denrées.

CHAPITRE II

CLAUSE DE PAIEMENT DES FERMAGES VALEUR-DENRÉES

Section I. — Clause de paiement des fermages en une certaine quantité de denrées avec conversion du prix en argent.

§ 1. — *Historique.*

Le paiement en denrées avec conversion du prix en argent était connu dans le droit coutumier Breton, sous le nom de « Système de l'Apprecy ».

Le système de l'apprecy existait en Bretagne, à côté du cens en nature. Le montant du cens était fixé suivant la valeur atteinte par une denrée déterminée à l'époque de l'échéance.

Ce système était très avantageux pour les créanciers, il constituait : « La solution la plus élégante du problème de la fixité « des arrérages censuels » (1). C'est ainsi que nonobstant la dépréciation monétaire résultant de nombreuses mutations, le rapport entre la valeur du cens et celle des denrées, était toujours respecté. Grâce au système de l' « apprécy », la valeur nominale des rentes n'avait cessé d'augmenter pendant toute la durée de l'ancien régime. L'apprécy de froment, qui en 1535 était de 4 sols le boisseau, était en

(1) Strowski, *La Censive et le fief roturier en Bretagne*, p. 95.

1591 de 3 livres 12 sols, et en 1699 de 5 livres 16 sols, en 1719 de 7 livres et en 1785 de 10 livres 12 sols (1).

Mais ce système n'allait pas sans certains abus qui, empressons-nous de le dire, n'existeraient pas à l'heure actuelle avec le paiement des fermages en valeur-denrées.

C'est ainsi que les paysans Bretons, dans les cahiers de doléances, se plaignaient amèrement des manœuvres des Procureurs fiscaux qui choisissaient pour fixer les « apprécys », le moment où le blé se vendait le plus cher (2). Ils accusaient même les seigneurs de faire hausser les prix et de fausser le jeu de la loi de l'offre et de la demande, en envoyant sur le marché des gens qui faisaient des achats et favorisaient l'exportation des grains pour élever les « apprécys ». D'ailleurs il ne faudrait pas croire que ce système de l'apprécy était spécial à la Bretagne, car on rencontre en Beauce, une institution analogue.

C'est ainsi que M. Foiret, cite une étude de Notaire de la Beauce, où l'on conserve avec soin un vénérable document historique, un précieux petit carnet, sur lequel les cours du blé à Noël et à la Saint-Rémy sont notés, année par année, depuis le XVI^e^ siècle. Il servait au calcul des fermages, qui dans la plupart des baux à ferme étaient basés sur les cours du blé (3).

Pendant la période révolutionnaire, le législateur à plusieurs reprises, s'est occupé de la question du paiement des fermages en valeur-denrées.

(1) DUPONT, *op. cit.* Cahier de doléances de la Paroisse de Plainguen.

(2) Cahiers de Saint-Pierre de Plesguen et de Tinténiac.

(3) *Journal des Notaires et des Avocats*, 1926, p. 146 et sq.

Tout d'abord c'est le décret du 19 août 1791 (1), relatif à la régie des domaines nationaux. Aux termes de l'article 9 de ce décret, tous les fermiers de biens nationaux, dont le prix du bail est fixé en denrées, seront tenus de payer en argent d'après une évaluation des denrées prise au Greffe du chef-lieu du District de la situation des biens, sur le prix commun des marchés de la quinzaine antérieure, et du mois postérieur à l'échéance des termes.

Une autre application de la clause de paiement en valeur-denrées a été faite par la loi du 2 thermidor an II et non plus seulement aux fermages des biens du domaine national, mais encore aux propriétés privées.

Cette loi qui, comme nous l'avons vu précédemment, obligeait les preneurs de fermes et de moulins à blés à payer la moitié du montant du loyer et de la contribution foncière en denrées, avait prévu le cas où les fermiers ne récoltaient pas de grain ou n'en récoltaient que pour les besoins de leur famille.

En pareil cas le paiement de la moitié du fermage et de la contribution foncière, devait être fait en assignats « suivant le prix commun des grains réglé sur « les mercuriales du principal marché du district dans « les deux mois antérieurs à l'époque où le paiement « du prix du bail devait être fait » (art. 9).

Cette base d'évaluation fut modifiée par la loi du 13 frimaire an IV (2). D'après l'article 1 de cette loi, la base d'évaluation devait être les prix les plus bas pratiqués dans l'intérieur du pays par les agents et pour le compte du Gouvernement pendant les mois de sep-

(1) *Collection générale des décrets*, août 1791, p. 190.
(2) *Bulletin des Lois*, an IV. Premier semestre, n° 9, p. 3.

tembre et d'octobre 1795, combinés dans chaque département avec le prix moyen donné par les mercuriales des marchés pendant le même temps.

La loi du 9 messidor an IV (1), modifia le mode de paiement des baux ruraux.

Les fermages stipulés payables en denrées devaient continuer à être payés en nature. Pour les baux dont le fermage était payable en denrées avec conversion du prix en argent, le mode de paiement était le suivant : un quart devait être payé avec les productions principales de la ferme exploitée, le surplus en valeur représentative de grains. Cette valeur était fixée par la loi. D'après l'article 5 « chaque franc de fermage, payé en valeur représentative, sera acquitté pour la valeur, en mandats de dix livres pesant de blé-froment ».

Elle instituait donc pour le paiement des fermages, une monnaie de compte : le franc-blé, dont elle déterminait la valeur : 10 livres de blé-froment. C'était là un moyen d'opérer la revision des fermages.

D'après une loi postérieure du 21 messidor an IV (2) la livre de blé-froment devait être payée 16 sous en mandats. Le franc-blé valait donc 160 sous, soit 8 francs en mandats. Il y a à retenir de la législation révolutionnaire, ce fait que la clause de paiement en denrées, avec conversion du prix en argent était à cette époque, parfaitement licite, tandis que la clause-or était impitoyablement poursuivie.

(1) *Bulletin des Lois*, nº 491. Il est d'ailleurs à remarquer que tandis que la loi du 2 thermidor an III ne prévoyait dans son application que les fermes et les moulins à blé, celle du 9 messidor an IV, s'applique à tous les baux de propriétés foncières, sauf à ceux de maisons d'habitation.

(2) *Bulletin des Lois*, nº 522, t. VIII, pp. 13-14.

Ce qui était valable sous la Révolution doit l'être encore actuellement. Les tribunaux qui se sont inspirés de la législation révolutionnaire pour annuler les clauses de paiement en or, doivent aussi s'en inspirer pour affirmer la validité des stipulations en denrées.

§ 2. — *Droit comparé.*

Les clauses de paiement en valeur-denrées ont été employées sur une grande échelle en Allemagne, au moment de la dépréciation du mark.

Un décret du 12 octobre 1922, étant venu interdire l'utilisation des devises étrangères, comme instrument de paiement, cette disposition fut tournée au moyen des stipulations du paiement en valeur-marchandises.

Les marchandises prises comme base, étaient : le blé, le seigle, le sucre, la houille, le lignite, le bois, la potasse. Ces « marks-marchandises » étaient désignés sous le nom de « Marks-fixes ». La clause de paiement en marks-valeur marchandises fut principalement employée dans le cas de prêt.

« C'est ainsi que la « Deutsche-Aktilengesellschaft « für landes Kultur » (Société Allemande par actions « pour l'agriculture) et la société à responsabilité limi- « tée « Deutsche Festmark Bank », se sont chargées « de l'émission de deux séries d'emprunts agricoles « 5 0/0 basés sur la valeur du seigle. Ces emprunts « sont ceux d'une part du « Bodenverbes-Serungs- « Genossenschaft-Langen » (Syndicat pour l'améliora- « tion du sol de Langen), et du « Wiestrauer Luch », « pour un montant supérieur à la valeur de 30.000 « demi-quintaux de seigle. On a pris comme « valeur

« monétaire » pour la souscription de ces emprunts, « la moyenne des cours officiels du prix du seigle à la « Bourse de Berlin, le dernier jour ouvrable, précé- « dant celui de la souscription » (1).

De même les Etats, les villes, les petites communes, les sociétés industrielles cherchant à se procurer de l'argent, émirent des emprunts basés sur la valeur de certaines marchandises. C'est ainsi que l'on vit circuler en Allemagne, des titres libellés en tonnes ou quintaux d'une marchandise déterminée.

Parmi ces emprunts on peut citer celui de l'Etat de Mecklembourg-Schéverin, du montant de 40.000 sacs de seigle de un demi quintal chacun, titres au porteur de 5,2 et 1/2 quintal de seigle. Intérêt à 5 0/0 payable tous les six mois en marks-papier sur la base du cours moyen du seigle à la Bourse de commerce de Berlin, pendant le dernier trimestre, amortissement dès 1925. Service de l'amortissement et de l'intérêt, garanti par la récolte de seigle des domaines de l'Etat.

Etat de Prusse : 4 emprunts 5 0/0 au montant total de 100.000 tonnes de potasse, de 500.000 quintaux de seigle (mai, juin et décembre 1923).

Etat de Saxe : Emprunts de 5 0/0 au montant de 250.000 quintaux de seigle (juillet 1923) et 7 0/0 au montant de 250.000 tonnes de lignite (février 1923).

Ville de Görlitz (Silésie) : Emprunt-Charbon 5 0/0 coupure de 1 1/2 à 10 tonnes de charbon. Intérêt payable annuellement sur la base du charbon.

Ville de Plauen : Emprunt basé sur la valeur de 5.000 mètres cubes de bois (2).

(1) Le problème du Mark, Verhille. *Revue de France* du 1er septembre 1923, p. 202 et sq. *Idem*, Martin, La stabilisation et le retour à la monnaie or. *Thèse Paris*, 1925.

(2) Martin, *loc. cit.*, p. 141 (note 1).

Ce ne furent pas seulement en Allemagne, les villes et les Etats qui usèrent de telles stipulations, mais aussi les particuliers. Dès 1922, on stipula couramment des baux sur la base des denrées, notamment du seigle, qui malgré la baisse du mark avait conservé une très grande stabilité.

Au début, de telles stipulations n'étaient pas légales, mais par la suite, les événements allèrent si vite que la loi du 23 juin 1923 permit l'inscription d'hypothèques « basées sur la valeur de quantités déterminées de seigle et de froment ».

Il en fut de même en Hongrie, où la marchandise prise comme étalon fut le blé. Une loi du 16 décembre 1923, autorisa à emprunter sur hypothèques, en se basant sur le cours du blé (1).

§ 3. — *La validité de la clause de paiement en valeur-denrées.*

Il est hors de doute que depuis la promulgation de la loi monétaire du 25 juin 1928, de telles stipulations sont parfaitement valables. Mais la question de la validité reste entière, pour les stipulations insérées dans des contrats passés entre le 5 août 1914 et le 25 juin 1928. On a adressé contre la clause de paiement en valeur-denrées les mêmes arguments que contre la clause de paiement en denrées qui, comme nous l'avons vu, peuvent être classés sous trois chefs.

1° La clause de paiement en denrées néglige l'emploi du billet de banque en tant qu'instrument de paiement,

(1) Léon de Soye. *Clauses tendant à éviter les conséquences de la baisse du franc.* Thèse Lyon, 1926.

et de ce fait, elle est susceptible de causer sa dépréciation. Cette objection est inopérante contre la clause de paiement en valeur-denrées, le règlement de celle-ci étant effectué, non au moyen de denrées, mais en billets de banque.

2° En stipulant un paiement en denrées, on porte atteinte à l'intégrité du billet de banque, en soulignant sa dépréciation, par rapport à la monnaie métallique. Cet argument a été dirigé contre les clauses de paiement en valeur-denrées, mais présenté sous une autre forme, il sera examiné et réfuté par la suite.

Le troisième argument est tiré de la théorie fiscale du cours forcé. De telles stipulations insérées dans un contrat passé sous le régime du cours forcé seraient nulles, comme ayant eu pour but d'échapper aux conséquences du cours forcé.

Cet argument a été réfuté au sujet de son application aux clauses de paiement en denrées, nul besoin d'y revenir, le même raisonnement s'appliquant également aux clauses de paiement en valeur-denrées.

Le terrain se trouvant ainsi déblayé, il y a lieu d'examiner les arguments plus particulièrement dirigés contre la clause de paiement en valeur-denrées. Ils sont au nombre de trois :

1° Au moyen de cette clause on évite l'emploi du billet de banque, comme monnaie de compte.

2° Les denrées agricoles étant « des marchandises « dont le prix est fonction du cours des changes », stipuler sur la base des denrées agricoles, revient au même que de stipuler en or.

3° Au moyen des stipulations en denrées, on élude les dispositions du cours forcé, il y a « fraude à la loi ».

I

Le premier argument que l'on a dirigé contre la clause de paiement des fermages en « valeur-denrées » est le suivant :

Au moyen de telles stipulations on évite l'emploi du billet de banque comme monnaie de compte, et la conséquence en est que « les débiteurs ne sauraient jamais ce qu'ils auront à payer, que le jour où le paiement aura lieu, le billet sera devenu de mesureur, mesuré le jour le jour, il sera à l'étalon quasiment de caoutchouc » (1).

Dans le même sens, M. Dreyfus (2) voit dans de telles stipulations, une atteinte au billet de banque « qui doit mesurer les valeurs et non se mesurer « d'après les valeurs auxquelles il sert d'étalon ».

Ces arguments présentent à la fois un caractère économique et juridique.

Au point de vue économique, on plaint le débiteur qui ignore jusqu'au moment de l'échéance ce qu'il aura à payer. Au point de vue juridique, on voit dans une telle clause une atteinte à la loi sur le cours forcé, car par ce procédé on évite l'emploi du franc-papier comme monnaie de compte.

Le point de vue économique ne doit jouer aucun rôle dans la discussion, il ne vise que des intérêts privés, ceux du débiteur dont la violation ne saurait constituer une atteinte à l'ordre public.

On peut même se demander si le débiteur souffre réellement du manque de fixité de sa dette et si cette

(1) *Journal des économistes*, 1924, 1, pp. 86 et sq.
(2) *Journal des économistes*, 1924, 2, octobre 1925, p. 165.

fixité constitue pour lui une sécurité. Nous ne le croyons pas. La véritable sécurité pour le fermier, c'est le paiement des fermages en denrées ou en valeur-denrées, car seulement dans ce cas il peut y avoir parallélisme entre le montant de son obligation et le prix de vente des produits du fonds (1). Il récolte, pourrait-on dire, la monnaie avec laquelle il se libérera vis-à-vis de son propriétaire. Un fermier dont le montant d'un fermage a été fixé en octobre 1926 à la valeur de 100 quintaux de blé, le quintal de blé étant à 240 francs (soit 24.000 fr.) est plus en sécurité que celui qui, à la même époque, a loué une ferme pour un prix fixe en argent de 24.000 francs, alors que le prix du quintal de blé est à l'heure actuelle de 150 francs.

Cet argument qui vise l'intérêt privé du débiteur, porte donc à faux au point de vue économique.

Aussi, les adversaires de ces stipulations se plaçant sur le terrain du crédit public, viennent dire qu'une telle stipulation est nulle comme négligeant l'emploi du billet de banque dans sa fonction de « mesureur de la valeur ».

C'est faire de la clause de paiement en valeur-denrées, une analyse bien inexacte au point de vue économique. Cette clause en effet à la différence de la clause de paiement en denrées, dans laquelle le billet de banque ne joue aucun rôle, emploie celui-ci pour sa valeur nominale, comme instrument de libération. Le rôle de « valorimètre » étant dévolu à une certaine quantité de denrées.

La question qui se pose est la suivante : Les parties ont elles le droit de se faire une monnaie de compte

(1) Amiens, 1re Chambre, 20 décembre 1927.

à leur guise ou le billet de banque jouit-il d'un monopole légal pour tous les contrats, passés en France et entre Français ? A cette question nous répondrons par la négative : aucune disposition n'oblige les parties à prendre comme monnaie de compte la monnaie légale, pas plus l'article 475 du Code pénal, que les dispositions édictant pour le billet de banque, le cours légal et le cours forcé. En effet on ne peut pas tirer plus de ces dispositions, que ce que la Jurisprudence en a déjà déduit. C'est-à-dire l'obligation pour les parties d'accepter le billet de banque pour sa valeur nominale (cours légal) (1) et de plus la prohibition des clauses qui tendent à souligner la dépréciation et partant compromettre l'intégrité de la monnaie nationale. En effet, sans cette réserve, les clauses or devraient être déclarées valables, car le billet de banque dans ces stipulations est employé comme monnaie de paiement pour sa pleine valeur libératoire.

En définitive ce que la jurisprudence déclare illicite, c'est le dédoublement de la fonction monétaire : le rôle de monnaie de compte étant dévolu à une monnaie appréciée, celui d'instrument libératoire étant dévolu à une autre monnaie légale, mais dépréciée : Le billet de banque.

La coexistence de ces deux monnaies jouant un rôle différent, souligne aux yeux de tous la dépréciation du billet de banque et est susceptible de porter atteinte à l'intégrité de la monnaie nationale.

Cette coexistence se rencontre dans le cas de clause de paiement en francs-or, mais non dans celui de paiement en valeur-denrées. Il importe de distinguer entre ces deux stipulations.

(1) Trib. civ. Lyon, 3e Chambre, 20 juillet 1927.

Dans le cas de la clause de paiement en francs-or, la fonction monétaire est dédoublée, le rôle de monnaie de compte est confié soit à l'or, soit à une devise étrangère à parité de l'or, au contraire le rôle de monnaie de paiement est dévolu de billet de banque. La coexistence de la monnaie appréciée et de la monnaie dépréciée, amène fatalement dans l'esprit de tous, une comparaison entre ces deux monnaies qui n'est pas en faveur du billet de banque, on souligne ainsi la dépréciation du billet de banque par rapport aux espèces métalliques. Le débiteur se rend compte que pour se libérer d'une dette de 100 francs-or, il sera obligé de verser une somme de 500 francs en billets de banque. Dans cette constatation faite par le débiteur, la jurisprudence voit un grave danger pour le crédit public.

Il en est différemment pour la clause qui nous occupe. Une seule monnaie joue en rôle : le billet de banque, d'où aucune possibilité de comparaison avec une monnaie appréciée et partant aucune atteinte au franc-or.

On pourrait, il est vrai, objecter que les denrées constituent une monnaie et que de ce fait il y a coexistence entre deux monnaies, la monnaie-papier et la monnaie-blé. Mais cette qualité de monnaie, accordée aux denrées est absolument incompatible avec les principes fondamentaux de notre législation monétaire.

L'on sait qu'au sujet de la nature de la monnaie, deux théories ont cours : celle de la monnaie marchandise ou métallisme, et la théorie de la monnaie signe ou nominalisme. La théorie de la monnaie signe, était celle de l'ancien régime (1).

(1) Dumoulin, *Pecunia non est merx* ; *idem* Grimaudet,

La monnaie d'après les légistes, tirait sa valeur du pouvoir régalien de l'Etat? C'est cette théorie qui a été reproduite par le Code civil, dont une disposition, l'article 1896, consacre formellement la théorie nominaliste, en décidant que dans le cas de remboursement d'un prêt, la valeur légale de la monnaie doit être seule considérée, abstraction faite de sa valeur intrinsèque (1).

La monnaie étant d'après notre législation une création de l'Etat, il en résulte qu'une marchandise ne saurait avoir le caractère de monnaie. Par conséquent, la clause de paiement en valeur-denrées, ne saurait pouvoir souligner la dépréciation du franc-papier vis-à-vis d'une autre monnaie légale.

Si au point de vue économique il y a deux monnaies utilisées, la monnaie-papier et la monnaie-denrées, au point de vue juridique il n'y en a qu'une seule : le billet de banque. Celui-ci étant la seule monnaie du contrat, aucune comparaison n'est possible avec une autre monnaie.

Cet argument dirigé contre la clause franc-or, de souligner la dépréciation du franc, est inopérant à l'égard des clauses de paiement en valeur-denrées. Il en est de même de deux autres arguments dirigés contre les clauses or, et dont le simple énoncé montre qu'ils ne sauraient être adressés à la clause en valeur-denrées.

Traité des Monnoyes, cités par Havy, *Le contrat de prêt et la baisse du franc*, Thèse Paris, 1923.

(1) Au sujet de la nature de la monnaie, les économistes sont divisés, tandis que MM. Nogaro et Gide sont partisans de la théorie de la monnaie signe, MM. Leroy-Beaulieu et Bodin, voient avec raison dans la monnaie ; une marchandise.

1° Si les clauses or avaient une application générale, elles provoqueraient un agio intérieur amenant à chaque hausse du change une hausse des prix intérieurs, le décalage entre les prix intérieurs et les prix extérieurs n'existerait plus (1).

2° L'emploi de la clause « payable en or », inciterait les débiteurs à se couvrir en devises étrangères, de manière à ne pas avoir au moment de l'exécution de l'obligation, à payer en francs papier une somme trop considérable du fait de la dépréciation du billet de banque.

Cet argument est inopérant à l'égard des clauses de paiement du fermage en valeurs-denrées, le fermier n'ayant qu'à conserver dans ses greniers, la quantité de blé constituant le montant de son obligation, il les vendra au moment de l'échéance et avec la somme obtenue, réglera son propriétaire.

Ce sont là les deux véritables arguments contre les clauses or : agio intérieur, demande anormale de change, ils ont été mis en relief par M. Nogaro, mais il résulte des déclarations mêmes de M. Nogaro qu'ils ne sauraient être adressés aux clauses de paiement sur la base du prix des marchandises autres que l'or et notamment les denrées, ces stipulations présentant le gros avantage de ne pas provoquer un agio intérieur et une demande anormale de change.

II

Les adversaires de la clause de paiement en valeur-denrées ne se tiennent pas pour battus et ils invoquent

(1) Nogaro, *op. cit.*, p. 19 et sq.

contre sa validité ce nouvel argument : stipuler le paiement des fermages en valeur-denrées, ou en francs-or reviendrait au même et l'on doit considérer le blé comme l'a déclaré le jugement du Tribunal civil de Laval précité : « comme une matière or dont la valeur « est fonction de monnaies-or appréciées : par exemple « la livre et le dollar, égalent le blé ».

D'où il résulterait qu'au moyen de la clause de paiement en valeur-denrées on suit les fluctuations de la monnaie nationale par rapport au change. La valeur des denrées étant fonction du cours des changes, prendre des denrées comme étalon revient à stipuler en devises appréciées, on fait ainsi indirectement ce qu'il est défendu de faire et la conséquence doit être la nullité.

Cet argument a sa base dans cette idée, que le cours des denrées agricoles et notamment du blé est déterminé par le facteur du change.

C'est là une inexactitude au point de vue économique, car le change n'est qu'un des facteurs du prix des denrées agricoles. A côté il en est d'autres :

Prenons tout d'abord le cas du blé qui est sans contredit le produit sur lequel le facteur « change », a la plus grosse influence, or le prix de ce produit est déterminé non seulement par la valeur de la monnaie, mais encore par d'autres facteurs (1).

C'est ainsi que d'après la Cour d'appel d'Amiens (2) « Le cours des marchandises n'est pas uniquement fixé par la valeur réelle du billet de banque, que s'il

(1) *Le prix du blé en France au XIX^e^ siècle.* Noel Beaurieux, Thèse Paris, 1909.

(2) Amiens, 18 mai 1927, *op. cit.* ; dans le même sens Amiens, décembre, 1927, *op. cit.*

en dépend dans une certaine mesure, il résulte aussi de bien d'autres circonstances, notamment pour le blé, du rendement des récoltes, de l'état des emblavements, des prévisions de la température, que cela est si vrai que nous voyons actuellement malgré le relèvement du billet de banque, vis-à-vis de la monnaie-or le prix du blé monter ».

Parmi les divers facteurs qui jouent un rôle sur le prix du blé, on peut citer tout d'abord la plus ou moins grande quantité de blé produite.

Le second facteur est le coût de production et si dans le coût de production on rencontre des éléments sous la dépendance du change, d'autres au contraire : impôts, assurances, n'en dépendent pas.

A côté de ces deux facteurs, il en existe un troisième, c'est le coût du fret. Si le prix du fret baisse ou hausse, ces fluctuations se répercuteront sur le prix du blé. Le facteur « coût du fret », a joué un rôle considérable dans la baisse du prix du blé, au moment de la crise agricole de 1880, par suite des perfectionnements apportés dans la navigation.

Le quatrième facteur, l'un des plus importants est la législation : Le gouvernement peut exercer son pouvoir sur le prix du blé au moyen des droits de la douane etde la taxation. Le gouvernement en effet, en vertu de la loi du 29 mars 1887, jouit du pouvoir de les suspendre en totalité ou en partie, dans le cas de hausse exagérée du prix du pain.

Le prix du blé peut encore être influencé par des mesures économiques arbitraires, prises par les pouvoirs publics dans un but souvent politique. En effet, si le blé venait à être encore taxé de façon directe ou indirecte, il pourrait valoir vingt, trente, quarante

pour cent de moins que sur les marchés extérieurs et les propriétaires en supporteraient les conséquences. Ce n'est d'ailleurs pas là une pure hypothèse. Certains bailleurs craignant la taxation ne manquent pas de prévoir cette éventualité, dans les baux en valeur denrées qu'ils passent avec leurs fermiers.

La preuve de ces affirmations résulte d'exemples tirés des statistiques, nous voyons par exemple que le quintal de blé a haussé de 1916 à 1917 de 32,83 à 50 francs, tandis que le sterling descendait de 28 francs à 27 francs. Au contraire le blé a baissé de 75 à 73 francs (1918-1919) tandis que la livre sterling montait de 26 à 31 francs, de même en 1920-21, à une baisse d'un point de la livre sterling avait correspondu une baisse du blé de près de 30 points.

En janvier 1926, la livre sterling était à 128 francs et le blé à 130-135 francs. En décembre 1926, tandis que la livre sterling avait baissé de six points, le blé était monté de 135 à 170 francs.

En avril 1927, la livre étant toujours au même cours de 124 francs, le blé avait baissé à 157 francs, tandis qu'ensuite il a monté à 174 francs pour redescendre à 150 francs.

C'est devant de tels chiffres que dans un arrêt du 24 novembre 1927, la Cour d'Appel de Rouen déclare : « Qu'aucune assimilation ne peut, comme l'ont inexac- « tement affirmé les premiers juges, être établie « entre la valeur or et la valeur blé, les statistiques « faisant apparaître que les variations du cours du « blé n'ont depuis longtemps nullement concordé « avec la hausse ou la baisse des changes et ont con- « tinué à se produire aussi amples depuis que ceux-ci « demeurent au même taux ; qu'aucune définition ne

« peut au point de vue de cette assimilation être faite « entre le blé et d'autres denrées de la production « nationale » (1).

Et ce qui est vrai pour le blé, ne l'est pas moins pour les autres produits agricoles, qui, comme lui servent de monnaies de compte, dans l'établissement des stipulations de paiement en nature.

Sans sortir des céréales, si nous prenons l'exemple de l'avoine, nous nous apercevons que les cours de cette denrée ne sont aucunement sous la dépendance des changes. C'est ainsi que de 1916 à 1917, l'avoine a monté de 29 francs à 42 francs, tandis que le sterling baissait d'un point, de même dans la période 1920-1921, la livre sterling avait baissé de 52 francs à 51 francs, tandis que le quintal d'avoine passait des cours de 56 francs à 60 francs. Bien mieux, de 1922 à 1923, la livre sterling avait haussé de 21 points, tandis que le quintal d'avoine descendait de 63 francs à 61 francs.

Ces exemples, pris parmi beaucoup d'autres, démontrent que le prix des céréales dites « à parité de l'or » ne suivent pas les fluctuations des changes, d'autres facteurs qui ont été indiqués plus haut ayant sur leur cours une importance beaucoup plus considérable.

Il en est de même des autres produits agricoles, viande, beurre, lait, ce sont là des produits qui en principe tout au moins ne peuvent être vendus que sur le marché intérieur et pour lesquels le contingent d'exportation est très faible.

Leur prix est donc uniquement réglé par l'offre et

(1) *Gaz. Pal.*, 1928. 1. 174.

la demande du marché intérieur, par les épizooties et les conditions atmosphériques.

Le ministre de l'Agriculture lui-même a déclaré lors de la discussion sur la révision des baux ruraux devant la Chambre, que des éléments, autres que la monnaie, interviennent dans la variation des prix des denrées agricoles : « Il y a bien, a-t-il dit, les variations « du pouvoir d'achat du franc, mais il y a aussi le « cours des denrées agricoles qui est indépendant de « la valeur du franc ».

« Même avec un franc stabilisé, on constate des « périodes de hausse et de baisse » (1).

Dans le même sens, la plupart des Economistes considèrent que contrairement à ce qui a lieu pour des matières premières telles que le coton, le charbon ou le cuivre, le change n'est pas le seul facteur à influer sur le prix des denrées agricoles, c'est ainsi que M. Marcel Lenoir déclare :

« Que l'action du change est générale, mais se « superpose au jeu des facteurs propres aux diverses « marchandises et son importance est très variable, « tandis que les oscillations de la livre et du dollar se « retrouvent intégralement dans les prix du cuivre et « du coton, se superposant simplement au mouve- « ment des cotes à Londres ou à New-York, les prix « du blé ne les suivent que dans une moindre mesure, « ceux de la viande n'en dépendent guère que par « suite de l'entraînement réciproque des prix (2).

« Pour les marchandises qui dépendent de la pro-

(1) *J. O. Déb. Parl.*, Chambre, séance du 17 mars 1927, p. 858.

(2) Marcel Lenoir, Les mouvements des prix. *Rev. d'Ec. Pol.*, 1924, pp. 138 et 139.

« duction agricole, l'importance des récoltes est consi-
« dérable et c'est par là surtout que s'explique la
« hausse du blé comme la baisse du sucre » (1).

Il résulte donc des statistiques et les constatations faites par les Economistes, que les produits agricoles ne suivent que dans une faible mesure, les fluctuations du change.

La conclusion doit être la suivante, l'argument juridico-économique que stipuler en valeur-denrées revient au même que de stipuler en or est absolument inopérant.

III

Les adversaires de la clause de paiement en valeur-denrées adressent contre cette dernière, une autre objection : ils voient dans la conversion des denrées en espèces, un aveu manifeste de l'intention des parties, d'échapper à la dépréciation monétaire. Ils partent du point de vue suivant : la clause de paiement en denrées avec tradition réelle est valable, car elle a été prévue par différentes dispositions de notre législation. Par contre, il en est différemment dans le cas où la clause contient une stipulation de conversion des denrées en argent, car le but cherché est alors avoué (2).

On voudrait établir en définitive à l'égard des paiements en nature, la distinction faite par le Ministre des Finances, au sujet des stipulations en coupons de rente 4 0/0 (3). La stipulation en une certaine quantité

(1) Marcel Lenoir, Les mouvements des prix. *Rev. d'Ec. Pol.*, 1925, pp. 190-191.

(2) *Revue du Notariat* du 25 mars 1926.

(3) Réponse ministérielle, *J. O. Déb. Parl.* du 20 janv. 1926.

de denrées, serait une adaptation du principe suivant lequel il est permis de stipuler en toutes marchandises susceptibles de donner lieu à des transactions, mais le règlement en nature serait exclusif du règlement en espèces.

M. Hitier, quoique partisan convaincu de la nécessité des clauses de sauvegarde en matière de bail à ferme, fait au sujet de la clause de paiement en valeur-denrées, les réserves suivantes :

« Quant à la transformation du prix en argent de « la prestation en nature, il n'y a pas à en faire men- « tion, car c'est là-dessus qu'on pourrait s'appuyer « pour contester la validité de la clause en disant que « c'est un moyen détourné d'échapper à la règle que « le franc-papier a puissance libératoire, dans les « paiements pour la somme inscrite sur le billet quel- « que puisse être la dépréciation du franc » (1).

Un rédacteur d'une revue notariale (2), a même tiré de l'article de M. Capitant intitulé : « Les succédanés de la clause payable en or » (3), une condamnation des clauses de paiement du fermage en denrées, avec conversion du prix en argent ; c'était là d'ailleurs une interprétation fantaisiste de la pensée du savant professeur, car dans une note postérieure sous l'arrêt de la Cour d'Appel de Rouen (4), M. Capitant examinant le cas du paiement d'une somme variable à chaque échéance suivant le cours de telle ou telle denrée, en a admis la validité.

(1) Communication de M. Joseph Hitier à l'Académie d'agriculture de France, séance du 2 décembre 1925, compte rendu des séances 1925, n° 34, pp. 922 et sq.

(2) A. C. *Revue du Notariat*, 1926, n° 20.846.

(3) Capitant, D. H., 1926, p. 1.

(4) D. 1926. 2. 58.

Pour asseoir sur une base solide, au point de vue juridique, la condamnation des clauses portant conversion des denrées en argent, on s'est appuyé sur la théorie de la fraude à la loi. Le raisonnement est le suivant : Si la clause stipulant le paiement en or est nul, le sont également celles qui ont pour but de tourner la prohibition, de procurer indirectement le même effet et de réaliser le même but.

Les valider, serait admettre une fraude intolérable à une loi d'ordre public, il appartient aux juges, en vertu de l'article 6 du Code civil, de rechercher d'après les clauses du contrat, l'intention des parties, notamment si celles-ci n'ont pas eu pour but de faire échec aux dispositions monétaires actuellement en vigueur. Or, dit-on, la conversion des denrées en argent, constitue un aveu non équivoque de cette fraude.

Une telle clause doit donc être annulée en vertu de l'adage « Fraus omnia corrumpit ».

C'est ainsi que le Tribunal civil de Mâcon (1) dans un jugement du 7 mars 1928, après avoir admis la validité des baux payables en nature décida « qu'il y a « lieu de déclarer nulles de telles stipulations toutes « les fois qu'il ressort nettement de l'intention des « parties, que celles-ci ont eu, en fixant un paiement « en nature, l'intention de se référer à une sorte de « monnaie conventionnelle (comme par exemple le « blé ou le pain pris comme étalon monétaire).

« Attendu qu'en l'espèce le prix en blé joue un rôle « tout à fait analogue au prix-or stipulé dans les con- « trats déclarés nuls par la Cour de cassation.

(1) Trib. civ. de Macôn du 7 mars 1928, *Gaz. Pal.* du mercredi 25 avril 1928.

« Attendu que l'intention des parties de ne pas sti-
« puler un avantage en nature, mais au contraire un
« prix fixé en marchandises pour faire échec aux lois
« de 1871 et de 1914, ressort à l'évidence de ce fait
« que le prix en blé devait être automatiquement au
« moment de l'échéance, converti en argent ».

Cette objection dirigée contre la clause de paiement en valeur-denrées est à notre sens inopérante, car elle confond au point de vue de la nullité, le but et les moyens mis en œuvre pour l'obtenir.

Le but de cette clause si même l'on admet qu'il puisse être d'échapper aux dispositions monétaires, est en lui-même parfaitement licite.

En effet, si l'on écarte la décision de Mâcon, ainsi que celles de Laval et de Rouen, inspirées par la théorie fiscale du cours forcé, la Jurisprudence en règle générale admet qu'un créancier a le droit de se protéger contre les conséquences préjudiciables du cours forcé.

C'est ainsi qu'un arrêt de la Cour de cassation (1) a admis : « qu'il appartient à un créancier de stipuler
« les garanties nécessaires à la sûreté de sa créance,
« et notamment d'éviter par des clauses appropriées,
« le préjudice qui pourrait résulter pour lui de la
« dépréciation éventuelle de la monnaie indiquée par
« le paiement ».

La Cour suprême admet donc, que l'on peut se pro-

(1) S. 1925. 1. 261. Arrêt de la Chambre civile du 23 janvier 1924. Le Tribunal civil d'Auxerre dans son jugement du 2 février 1927, cite une autre décision de la Cour suprême du 11 janv. 1926. Il considère ces deux décisions comme autorisant un créancier à éviter par des clauses appropriées, le préjudice pouvant résulter de la dépréciation monétaire.

téger contre les conséquences du cours forcé. Or ces clauses appropriées sont celles qui, tout en sauvegardant les intérêts des parties, ne portent pas atteinte à l'intégralité du billet de banque. Le but poursuivi : se protéger contre la dépréciation monétaire est parfaitement licite, et pour atteindre ce but, il faudra faire une discrimination entre les différentes clauses : « aucune convention ne pouvant être validée, lors- « qu'elle aura pour objet ou conséquence d'avilir notre « monnaie nationale » (1). Or nous avons vu que la clause de paiement en valeur-denrées, ne porte pas atteinte à la monnaie nationale, elle ne provoque pas un agio intérieur et des achats de monnaies étrangères, de plus elle ne saurait souligner la dépréciation monétaire.

La théorie de la fraude à la loi ne peut donc pas lui être opposée. En effet, d'après les auteurs et notamment M. Ripert (2), « de même qu'il n'y a pas abus du droit. « là où le droit peut être arbitrairement exercé, de « même il n'y a pas fraude à la loi, là où on a le choix « entre des règles et des formes juridiques ».

Les parties pour se protéger contre les risques de l'instabilité monétaire, ont le choix entre diverses clauses : Clauses-or, clauses de paiement en devises étrangères et en coupons de rente 4 0/0 1925, clauses de paiement en denrées ou en valeur-denrées. Certaines de ces clauses sont illicites, d'autres au contraire parfaitement licites. Si les parties emploient une clause dont la validité est certaine, comme la clause de paiement en valeur-denrées, il ne saurait en résul-

(1) Conclusions de l'Avocat Général Dreyfus, *Gaz. Pal.*, 1924. 2. 366.

(2) Ripert, *La règle morale dans les obligations*, p. 318.

ter pour elles aucun inconvénient, les contractants arrivent peut-être au même résultat qu'avec certaines clauses illicites, mais par des moyens légaux. Les parties restent toujours libres de se soustraire à l'application des règles impératives, en se plaçant dans une situation telle que la loi ne les atteigne pas, ce qui est le cas dans l'espèce.

Le Tribunal civil de Lyon, dans son jugement très motivé du 20 juillet 1927, a fait de ces principes une juste application en déclarant :

« Qu'il n'est pas défendu d'échapper à une loi « d'ordre public, par un procédé non défendu par « elle, que l'on reste dans la légalité et irréprochable, « lorsque l'on a fait ce qui n'est pas défendu, quels « que soient les motifs pour lequel on l'a fait » (1).

Cette solution peut être comparée à celle qui existe en matière de fraude fiscale : « Ce que l'on appelle la « fraude fiscale, c'est la contravention à une disposi- « tion impérative de la loi fiscale, mais non la manière « de se soustraire volontairement et par un moyen « régulier à l'application de la loi fiscale. Toute per- « sonne est libre de transformer sa fortune de manière « à être atteint le plus légèrement par le poids des « impôts et ses actes sont pleinement valables, quand « bien même ils ne seraient dictés que par le désir de « payer l'impôt le plus réduit ».

« Il n'y a pas fraude à la loi à vendre séparément « un terrain, et les arbres de ce terrain pour payer « séparément le droit de mutation sur une vente de « meubles et une vente d'immeubles » (2).

Ces principes de la législation fiscale doivent être

(1) Trib. civ. de Lyon, *Gaz. Pal.*, 1927. 2. 731.
(2) RIPERT, *loc. cit.*

transposés dans le domaine des clauses de sauvegarde. On ne saurait donc en vertu de la théorie de la fraude à la loi, inquiéter un bailleur d'immeuble qui essaye d'échapper à la dépréciation monétaire en employant des moyens légaux, notamment la clause de paiement des fermages en denrées avec conversion du prix en argent. Admettre le contraire, ce serait se trouver en contradiction avec la jurisprudence actuelle en matière de droit international privé, où l'on constate une régression de la notion de fraude à la loi (1).

C'est qu'en effet « obliger le juge à scruter les mobiles qui ont fait agir les parties, à affirmer qu'aucune intention n'a existé si ce n'est celle de tourner la loi, c'est l'obliger à une recherche très difficile, pour ne pas dire impossible, puisqu'elle porte sur la preuve d'un fait négatif. En outre, cette recherche d'intention introduit dans l'application du droit un élément d'arbitraire incompatible avec la sécurité des rapports juridiques ».

Et M. Capitant, faisant application de ces principes à la clause de paiement en valeur-denrées, déclare que : « Le juge n'a pas à scruter les consciences, il doit prendre les actes tels qu'ils se présentent à lui et les considérer en eux-mêmes et ne peut les annuler sous le prétexte qu'ils sont faits pour frauder la loi, à moins que la fraude ne soit évidente, incontestable » (2). Tel serait le cas d'un bail où les parties stipuleraient le paiement des fermages en denrées, dans le cas de l'établissement du cours forcé.

Mais pour ne laisser aucune hypothèse dans l'ombre,

(1) Perraud, *Revue Clunet*, 1926, p. 23, *La fraude à la loi en Droit International privé.*

(2) D. H., 28 janvier 1926.

même si poussé par un sentiment de « contagion juridique », certains disent de « nationalisme juridique », la Jurisprudence déclarait illicite en vertu de la théorie de la fraude à la loi, les stipulations ayant pour but de permettre aux créanciers d'échapper au cours forcé, la clause de paiement en valeur-denrées ne se trouverait pas englobée dans cette condamnation.

Pour qu'il y ait fraude à la loi en l'espèce, il faut que les parties n'aient eu d'autre intention que celle de tourner les dispositions impératives de notre législation monétaire (1). Or les parties dans les stipulations de paiement en denrées, ont un autre but en vue, celui-là parfaitement licite et qui est d'assurer pour chacune d'entre elles, le parallélisme des prestations.

Le contrat de bail à ferme, est un contrat commutatif, c'est-à-dire un contrat dans lequel la valeur des prestations due par chacune des parties, est immédiatement certaine. Et de ce fait, le preneur comme le bailleur, peuvent dès le moment de sa conclusion, apprécier le bénéfice ou la perte, que la convention leur cause (2).

Or, si ce souci de conserver au contrat de bail à ferme son caractère de contrat commutatif est désirable en période de cours forcé, il ne l'est pas moins dans le cas de retour à la circulation or.

Comme nous l'avons vu précédemment, à la différence des contrats-or, le paiement du fermage ou valeur-denrées n'est pas une création éphémère du cours forcé, c'est une clause qui conserve toute son

(1) Perraud, *loc. cit.*
(2) Planiol, *Traité de Droit civil*, t. II, n° 954, p. 331.

utilité, même en période de convertibilité du billet de banque.

Il est facile de le démontrer par l'étude rétrospective des applications de la clause du paiement en valeur-denrées.

Celle-ci comme ses adversaires voudraient le faire croire, n'est pas en effet une combinaison nouvelle, née « d'une faculté d'invention infinie, et où l'esprit « de ruse renchérirait sur l'esprit de ruse » (1). La clause de paiement en valeur-denrées est très ancienne. Rappelons pour mémoire, le système dit de : « l'apprécy » de l'ancien droit coutumier Breton et la loi du 2 thermidor an III qui sous la Révolution en a déclaré l'emploi obligatoire.

A côté de ces antécédents historiques, la clause de paiement des fermages en valeur-denrées a été préconisée et employée vers la fin du XIX^e^ siècle.

L'on sait que dans la période 1880-1900 l'agriculture française a subi une crise terrible, provoquée à la fois par la surproduction du blé, la baisse du coût du fret, la réduction du nombre des moyens d'échange. La situation économique et monétaire était à cette époque l'inverse de la situation actuelle. Le prix des produits agricoles baissait par suite de l'appréciation de l'or, provoquée par la transformation dans de nombreux pays du régime monétaire bimétalliste, en régime monométalliste.

A l'heure actuelle, le phénomène inverse s'est produit, par suite de l'inflation, il y a eu pléthore des moyens d'échange, d'où hausse des prix.

En 1880, on s'était préoccupé de préserver les fer-

(1) DREYFUS, *loc. cit.*

miers contre les risques de la baisse des produits agricoles. L'hectolitre du blé avait baissé de 28 francs en 1880 à 14 fr. 84 en 1894 et beaucoup de fermiers liés par de longs baux payaient encore leurs fermages sur la base du blé à 22 francs.

On chercha un procédé permettant d'assurer l'équivalence des prestations dans les rapports entre propriétaires et fermiers.

C'est ainsi que pour un économiste rural, M. Lecouteux (1) : « Le fermage à prix fixe, s'il donne satisfaction constante aux intérêts des propriétaires, quand il ne s'abaisse pas trop n'est pas sans devenir parfois très onéreux pour le fermier. Il fut possible dans le temps où le prix moyen du blé se maintenait à un certain taux rémunérateur pendant neuf ans, durée généralement admise pour les baux à ferme ».

« Il cesse d'être applicable à la situation économique où le prix du blé tombe trop bas, pour que le fermier mette comme on dit les deux bouts ensemble, c'est-à-dire ne produise pas à perte ».

A la même époque, la clause de paiement en denrées était préconisée par un autre économiste dont le nom est beaucoup plus connu : M. Leroy-Beaulieu (2).

« L'incertitude, écrivait M. Leroy-Beaulieu, où se trouvent les fermiers, sur le prix du blé non pas seulement en temps de disette, ce qui a toujours été le cas, mais en temps normal, l'impossibilité pour eux de faire des calculs même approximatifs sur le prix probable de telle ou telle denrée, dans cinq, dans

(1) *Journal d'agriculture pratique*, 1889, 2, p 853 ; du même auteur, *Cours d'économie rurale*, Paris, 1889, t. II, p. 32 et sq.

(2) Paul Leroy-Beaulieu, *Traité d'économie politique*, 1896, t. II, p. 27.

dix ans, dans quinze ans est un grand obstacle au fermage, tel qu'il a fonctionné pendant la plus grande partie de ce siècle. Il est possible parfois même très aisé, d'obvier à cet inconvénient. Il suffit de stipuler dans le bail une échelle mobile du fermage en argent, suivant les prix moyens qu'atteindront chaque année, tel ou tel produit qui forment la base de chaque exploitation ».

Dans le même sens, M. Bourguin reprochait aux notaires de ne pas savoir adapter leurs formules aux nécessités économiques nouvelles, de ne pas supprimer de leurs formules les clauses surannées, comme le paiement des fermages fixes et de ne pas les remplacer par un prix variant suivant les mercuriales (1).

Allant même plus loin, M. Ollivier (2) se demandait si en raison de l'utilité qu'offrirait ce procédé pour un grand nombre d'individus, l'Etat ne devrait pas intervenir pour hâter sa mise en vigueur, ou en étendre l'usage. Il proposait que l'Etat, pour encourager l'initiative privée, accorde des modérations d'impôts pendant les mauvaises années, aux propriétaires fonciers qui auraient inséré dans leurs contrats une clause de fermage variable.

Ces conseils furent suivis dans une certaine mesure par les propriétaires, notamment dans la région du Nord où des baux en valeur-denrées furent passés pour des fermes dont la culture principale était la betterave.

D'après M. Leroy-Beaulieu (3), le même procédé fut

(1) Bourguin, Indemnité de plus-value au fermier sortant. *Revue politique et parlementaire*, 1900.

(2) Ollivier, *Le bail à ferme et la crise agricole*, p. 69, Thèse Montpellier, 1899.

(3) Paul Leroy-Beaulieu, *loc. cit.*

employé en 1896, par les propriétaires de l'Aveyron, dans la partie du département qui produit le fromage de Roquefort. Le prix de cette denrée pendant la crise agricole avait subi des fluctuations qui s'étendaient de 35 ou 40 francs à 70 ou 72 francs le petit quintal de 50 kilos. Pour mettre les fermiers à l'abri des risques résultant de la baisse des prix, un certain nombre d'accords avaient été passés entre propriétaires et exploitants, aux termes desquels le fermage devait varier suivant le prix des denrées.

Il résulte donc de ces explications que, comme le déclare la Cour d'appel d'Amiens, dans son arrêt du 30 décembre 1927 (1) : « Les baux en nature sont les seuls qui soient susceptibles de sauvegarder tous les intérêts en présence, qui tendent aussi bien pour le fermier que pour le propriétaire, à se mettre à l'abri de fatales imprévisions en maintenant automatiquement le parallélisme commandé par l'équité, entre la valeur du fermage et celle de la récolte, que la stipulation en nature n'ayant pas d'autre but, elle est forcément essentiellement licite ».

C'est qu'en effet ces sortes de stipulation ont un but différent de celui auquel tendent les clauses de paiement en or, celles-ci n'ont d'intérêt qu'en période de cours forcé, elles sont sans effet pour assurer l'équivalence des prestations dans le cas de retour à une circulation or.

Il n'y a donc pas fraude à la loi, à insérer dans un contrat de bail à ferme une stipulation de paiement en valeur-denrées, puisque le but des contractants n'est pas d'éluder des dispositions d'ordre public.

(1) *Gaz. Pal.*, 1928. 1. 387. Dans le même sens, arrêt de Rouen du 24 novembre 1927, *Gaz. Pal.*, 1928. 1. 174.

En outre, cette recherche d'intention introduirait dans l'application du droit un élément d'arbitraire, incompatible avec la sécurité des rapports juridiques.

Certains baux portant paiement du fermage en valeur-denrées seraient nuls, d'autres illicites.

On ne pourrait en effet annuler un bail antérieur au cours forcé, passé dans l'intérêt du fermier, lors de la crise agricole. L'hypothèse est peut-être plus théorique que pratique, mais il ne faut néanmoins pas oublier que les longs baux sont assez fréquents en agriculture.

Il faudrait donc distinguer suivant que le contrat a été passé ou non sous l'empire du cours forcé, et même dans le cas d'un contrat passé sous l'empire du cours forcé ne devrait-on pas distinguer suivant qu'il correspond à une période de hausse ou de baisse du change.

Si l'on admettait ce critérium pour juger de la validité d'un fermage en valeur-denrées, l'on devrait considérer comme parfaitement valable, un bail avec paiement du fermage en denrées passé en 1927. Dans un tel bail, la clause serait évidemment insérée en faveur du fermier, qui pouvait légitimement redouter sur le prix de vente des denrées agricoles, les effets sinon d'une revalorisation du franc, du moins d'une stabilisation.

Dans le cas d'un bail passé au moment le plus critique de la hausse des changes, ne pourrait-on pas légitimement soutenir que les parties ayant toujours eu confiance dans le relèvement du franc, ont envisagé une baisse du change, provoquant une baisse des produits agricoles.

Les événements actuels leur ont donné raison, les fermiers qui en novembre 1926 ont passé des baux

valeur-denrées, lorsque le sac de blé était à 230 francs, ont payé à l'échéance de novembre 1928 un fermage sur la base de 150 francs.

Ils se trouvent dans une situation privilégiée, par rapport à ceux qui ont passé des baux avec un fermage fixé à prix d'argent.

En définitive, l'argument qui consiste à voir dans de telles stipulations une fraude aux dispositions monétaires est donc inopérant ; car les parties ont eu non seulement pour but de se protéger contre l'inflation, mais encore contre la déflation et même dans le cas de convertibilité du billet de banque, contre les fluctuations de prix inhérents aux denrées agricoles.

Aucun argument sérieux ne peut donc être dirigé contre les clauses de paiement du fermage en valeur-denrées. Une telle stipulation doit être déclarée licite. En effet, aucun texte pendant la période 1914-1928 n'a obligé les contractants à employer le franc comme monnaie de compte. Cette stipulation, à la différence des clauses-or, ne souligne pas la dépréciation du billet de banque, vis-à-vis des espèces métalliques, les denrées agricoles ne subissant qu'indirectement la hausse des changes, et enfin on ne saurait voir dans une telle convention une fraude à la loi, et un moyen d'éluder la règle du cours forcé.

La licéité d'une telle stipulation insérée dans un contrat passé sous l'empire du cours forcé vient d'être affirmée par la Cour de cassation (1).

Elle déclare que la législation, loin d'interdire la clause fixant le montant du fermage en denrées, en a

(1) Req., 18 février 1929, *Gaz. Palais*, n° du mercredi 27 février 1929.

prévu l'emploi et consacré la validité. Pour la Cour de cassation, une telle stipulation est toujours valable, même si les parties ont stipulé que le paiement n'aurait pas lieu en nature, mais en argent, le fermage étant basé sur la valeur de tant de quintaux de blé, calculée au moment de l'échéance.

C'est là, la consécration des stipulations de paiement des fermages en denrées ou en valeur-denrées.

§ IV. — *Application.*

Cette clause dans la pratique se présente de la manière suivante :

« Le présent bail est consenti et accepté de part et « d'autre, moyennant un fermage annuel, dont le « montant sera déterminé par la valeur de X... kilogs « de blé ou de X... kilogs de viande de bœuf de pre- « mière qualité ».

Cette clause est une application du principe que le prix du bail n'a pas besoin d'être déterminé dès l'origine du contrat, à condition que celui-ci contienne des éléments qui pourront au jour du paiement, déterminer le fermage dû (1).

Un tel mode de fixation du fermage rentre parfaitement dans le cadre juridique du bail à ferme.

Pour la détermination du prix du fermage, trois facteurs vont jouer : la nature des denrées prises comme base, leur quantité et enfin les mercuriales qui serviront à en déterminer la valeur.

(1) Cette clause est à comparer avec le contrat dit « Bail à la rondelle », passé par des brasseurs du Nord. Le prix du bail au lieu de consister en une somme forte, est déterminé en prenant pour base la quantité de bière débitée par le preneur dans l'im-

I

Au point de vue du choix de la nature des denrées, tout dépendra des principales productions de la ferme. Nous ne pouvons que répéter ce que nous avons déjà dit, en étudiant la clause du paiement des fermages en denrées avec tradition réelle.

Les économistes ruraux recommandent aux parties de ne pas prendre comme étalon une seule denrée, mais plusieurs, de manière à neutraliser la fluctuation des prix. D'un autre côté il serait exagéré d'asseoir le fermage sur tous les produits de la ferme. Ce serait chercher la difficulté et compliquer le problème comme à plaisir. Il faut pour que la pratique de cette clause puisse se généraliser, que la formule en soit simple et le fermage aisé à calculer (1).

M. Alexandre Duval, au moment de la discussion devant la Chambre, de la loi sur la revision des baux ruraux à long terme avait proposé que le soin de déterminer pour chaque région, la liste des principales denrées, fut confié aux Chambres d'agriculture (2).

II

Les denrées servant d'étalon étant choisies, il faudra en fixer la quantité. *A priori*, cela semble facile :

meuble loué et fourni par le bailleur (Cass., 20 juin 1924, *Rec. Douai*, 1924. 1. 235).

(1) Compte rendu des séances de l'Académie d'Agriculture, 26 novembre 1924, p. 966 et s.

(2) *Bulletin de la Société des Agriculteurs de France*, compte rendu de l'Assemblée Générale de 1923, p. 28. Compte rendu des travaux de la *Société des Agriculteurs de France*, t. LVII, 1926, p. 84-87. *Bulletin de la Société des Agriculteurs de France*, septembre 1925, p. 258-259.

si par exemple on veut stipuler un fermage en valeur-blé ou en valeur-viande, on n'aura qu'à calculer combien le fermage de 1914 représentait de quintaux de blé ou de kilogs de viande et la quantité ainsi obtenue sera celle portée dans le contrat.

Cette manière de faire a soulevé avec raison de graves objections. Si en effet, le cultivateur vend plus cher ses produits qu'avant-guerre, il ne faut pas oublier que ses charges depuis la guerre, ont considérablement augmenté.

Les anciennes charges qu'il supportait avant-guerre (impôts, main-d'œuvre, engrais, etc.) ont subi une augmentation supérieure à la hausse des produits agricoles.

De plus, certaines charges, inconnues du cultivateur d'avant-guerre sont venues le grever lourdement : l'impôt sur les bénéfices agricoles, la loi de 1924 sur les accidents agricoles et dans un avenir très rapproché : la loi sur les assurances sociales.

C'est pour tenir compte de toutes ces augmentations que l'on a préconisé d'opérer une réduction sur la quantité des denrées obtenues en transformant en produits agricoles, le fermage en numéraire de 1914.

Il faut d'ailleurs remarquer que dans la pratique, on a toujours fait une réduction de 1/8 à 1/4, sur la quantité des prestations à fournir par le fermier.

(1) D'après les chiffres cités à la Chambre, *Déb. Parl.*, séance du 1er mars 1927, *J. O.*, p. 561 et 562. Tandis que de 1914 à 1926, le prix moyen de vente des produits agricoles a augmenté le coefficient moyen de 4,5, ou 5 à peine. Par contre élévation du coefficient des frais de production de ces mêmes produits est très supérieure. Le prix des nitrates est au coefficient 8, celui des salaires agricoles au coefficient 7 ou 8, suivant les régions, il en est de même pour les instruments agricoles.

L'amendement au moment de la discussion de la loi sur la revision des baux ruraux à longue durée, déposé par M. Duval, allait même plus loin (1). D'après cet amendement le fermier pouvait demander à payer son fermage en nature. La quantité des denrées qui servaient de base au nouveau fermage, était égale à celle que le fermage représentait en 1914. Mais sur le prix ainsi calculé, le fermier avait droit à un abattement à la base de 50 0/0 en augmentation de ses charges. Cet abattement pouvait même s'élever à 55 0/0 si le fermier supportait l'impôt foncier, et à 60 0/0 si en outre les grosses réparations lui incombaient.

En résumé on devra opérer une réduction sur la quantité des produits obtenus, en transformant en denrées le fermage en numéraire de 1914. Cette réduction variera suivant les régions. C'est d'ailleurs l'intérêt des propriétaires de le faire, car la réduction pourrait être opérée par voie législative, et à un taux moins avantageux pour eux.

III

La nature des denrées prise comme étalon étant choisie, leur quantité étant fixée, il y a lieu de se demander au moyen de quel élément on déterminera leur valeur.

On pourrait penser tout d'abord à recourir à une expertise mais une expertise peut entraîner des difficultés et toujours des frais, quand il est si facile de déterminer le prix au moyen des mercuriales (2).

(1) *J. O. Déb. Parl.*, séance du 10 mars 1927, p. 770.

(2) Les mercuriales sont les registres où les maires des commu-

La publication des mercuriales des machés de Paris et de Province est actuellement répandue dans le public par la voie de la presse. Il n'y a pas de journal de province qui ne donne pas les cours de la Villette ou de la Halle aux blés, à côté de ceux du marché local.

De manière à ce que les prix ne dépendent pas du hasard d'un marché, il est à recommander aux parties de ne pas fixer les prix des denrées sur les cours d'un seul marché, mais de les calculer sur la moyenne des cours, par exemple sur ceux du mois, du trimestre ou même du semestre qui procède à l'échéance (2).

Les parties pour fixer le prix des denrées, pourront se servir des mercuriales du marché local, mais ce procédé est à déconseiller car les cours ne sont pas toujours relevés avec exactitude Il est préférable de se servir des mercuriales des marchés de Paris, qui sont enregistrés par des courtiers assermentés. Mais comme en règle générale, le fermier ne vend pas son blé ou ses animaux à Paris et que les prix des marchés de Paris sont augmentés des frais de transport, les parties devront fixer dans le bail de combien de points les cours de Paris devront être réduits. Pour éviter toute difficulté, les parties feront bien aussi d'indiquer dans quelle revue ou quel journal agricole, les cours devront être pris (*Journal d'agriculture pratique*, *Bulletin de la Société des Agriculteurs de France*, *Bulletin des Halles*).

nes dans lesquels les marchés se tiennent, constatent officiellement le cours, c'est-à-dire le prix moyen auquel les denrées y sont vendues (Demolombe).

« Ces appréciations étaient autrefois consignées sur les regis-« tres des greffes. L'ordonnance de 1539, art. 102 est la pre-« mière loi générale qui ait ordonné ces appréciations » (Toullier, *Droit civil*, t. VII, p. 87, n° 83 et sq.

Ce sont les mercuriales du marché libre de la Bourse de Commerce de Paris, qui pour le blé, devront être retenues.

Ces cours sont enregistrés chaque jour, par une compagnie de courtiers en marchandises assermentés devant le Tribunal de commerce de la Seine. Les mercuriales indiquent les cours du disponible et ceux du livrable. Seul le cours du disponible en blé indigène doit être retenu, car celui du livrable est un cours purement spéculatif (1).

Pour la viande, les parties auront intérêt à se servir des cours du marché de la Villette, et à spécifier la qualité de la viande choisie.

En définitive, la rédaction d'un bail avec paiement en valeur-denrées, peut paraître plus compliquée que celle du bail en nature *stricto sensu*. Néanmoins la stipulation du paiement du fermage en valeur-denrées, supprime les inconvénients d'une tradition réelle des produits constituant le fermage. Tous les propriétaires ne possèdent pas les locaux suffisants pour recevoir des quintaux de blé ou du bétail sur pied. Néanmoins il est à remarquer qu'en période de dépréciation monétaire accélérée, le paiement en denrées est plus avantageux que le paiement en valeur-denrées, car si le propriétaire n'a pas l'emploi immédiat des billets de banque qu'il touche, il risque de supporter une dépréciation considérable.

Les deux types de clauses que nous venons d'examiner, ne sont pas les seules à avoir été préconisées. En pareille matière, la faculté d'invention est infinie, on a

(1) *Bulletin de la Société des Agriculteurs de France*, septembre 1925, p. 258-259.

proposé d'autres modalités de payement, à l'étude desquelles nous allons passer.

Section II. — Les succédanés de la clause de paiement des fermages en valeur-denrées.

§ I. — *Clause d'échelle mobile.*

La rédaction de cette clause est ordinairement la suivante :

« Les parties adoptent un fermage de base de « 15.000 francs, calculé d'après le cours du blé à « 150 francs le quintal.

« Le fermage de base ci-dessus indiqué sera sus- « ceptible chaque année d'être diminué ou augmenté « proportionnellement au cours moyen du blé, au « marché de X... pendant telle période.

« A une augmentation ou une diminution de 1 franc « dans le prix du quintal de blé, ainsi obtenue, cor- « respondra dans ce prix du fermage, une augmenta- « tion ou une diminution de 100 francs ».

Cette formule est prise parmi les plus simples, car il en existe d'autres beaucoup plus compliquées, obligeant les parties à se livrer à des calculs très complexes (1). D'ailleurs toutes ces clauses peuvent se ramener en dernière analyse au type suivant : Un fermage en espèces est stipulé au moment de la passation du contrat, et est susceptible de variations suivant le prix d'un étalon choisi : une ou plusieurs denrées.

Dans cette clause de paiement dite à échelle mobile,

(1) *Bulletin du Syndicat central des Agriculteurs de France*, mai 1926, p. 263.

le billet de banque est employé à la fois comme monnaie de compte et comme monnaie de paiement (1).

Elle se diffère donc nettement de la clause de paiement en denrées, où le billet de banque ne joue aucun rôle et de la clause de paiement en valeur-denrées ; car si dans cette dernière stipulation, le billet de banque est employé comme monnaie de paiement, le rôle de monnaie de compte est dévolu à une certaine quantité de denrées.

L'on pourrait croire *a priori* que de telles stipulations insérées dans des contrats passés entre le 5 août 1914 et le 25 juin 1928, sont parfaitement valables, le billet de banque étant employé dans la plénitude de sa fonction monétaire, tant comme monnaie de compte que comme monnaie de paiement.

Nous ne le pensons pas, car si l'on pose la question de sa validité sur le terrain des principes monétaires admis par la Jurisprudence, on doit conclure fatalement à la nullité de la clause de paiement dite à échelle mobile, mais avant de le faire, nous examinerons tout d'abord la Jurisprudence qui s'y rapporte.

I

La clause de paiement à échelle mobile a connu devant les Tribunaux une fortune diverse. Certains

(1) Le Tribunal civil de Roanne, dans son jugement du 26 janvier 1927 (*Gaz. Pal.*, 1927. 1. 624), a admis la nullité d'une clause ayant beaucoup d'analogie avec la clause de paiement dite à échelle mobile. Les parties avaient érigé le sac de blé et le litre de lait en étalon monétaire en leur donnant une valeur forfaitaire en francs. Le débiteur pour se libérer devait fournir au moment de l'échéance, la quantité nécessaire au prix fixé par la convention, pour payer sa dette. Cette clause répondait en l'espèce à une nécessité pratique, du fait d'un calcul d'intérêt.

Tribunaux l'ont annulée, d'autres en ont admis la validité.

La première en date, la Cour d'appel d'Aix dans son arrêt du 10 février 1927 (1), l'a déclarée licite, réformant une décision en sens contraire du Tribunal civil de Nice. Celui-ci par un jugement en date du 18 mai 1926, avait admis la nullité d'une clause à échelle mobile dont l'indice était le mètre cube de maçonnerie de la série des prix de la Ville de Paris. Le Tribunal avait estimé que cette clause « faisant dépendre la « valeur du billet de banque du prix du mètre cube « de maçonnerie, était aussi illicite que la clause de « garantie de change et pour les mêmes raisons ». Les raisons que nous trouvons dans les attendus du jugement sont celles que la Jurisprudence applique en bloc, sans discernement quand il s'agit d'annuler une clause de sauvegarde.

Le Jugement du Tribunal civil de Nice, ayant été déféré à la Cour d'appel d'Aix, cette dernière l'avait réformé et avait considéré comme valable, une clause faisant varier le montant du loyer avec le prix d'une marchandise, se basant sur ce fait que les parties n'avaient pas négligé l'emploi du billet de banque comme monnaie de paiement.

La Cour d'appel de Rouen, infirmant une décision du Tribunal civil de Rouen du 28 mars 1927 (2) par son arrêt du 24 novembre 1927 (3) a admis elle aussi la validité d'une clause de paiement à échelle mobile. Comme la Cour d'appel d'Aix elle s'était basée sur ce

(1) *Gaz. Pal.*, 1927. 1. 418.

(2) *Gaz. Pal.*, 1927. 2. 90.

(3) *Gaz. Pal.*, 1928. 1. 174 ; *Idem*, Jugement du Tribunal civil de Grenoble du 27 juin 1927, *Journal de Grenoble*, 1927, 116.

fait que les parties avaient choisi le billet de banque comme monnaie de paiement.

En sens contraire, d'autres juridictions se sont refusées à consacrer la validité de cette clause et notamment le Tribunal de commerce de la Seine (1). Le Tribunal de commerce de la Seine avait à statuer sur un contrat à échelle mobile, dont l'indice était celui des prix de gros du Ministère du Travail. Les juges consulaires annulèrent la clause, en se basant sur cette idée que les parties avaient méconnu le caractère libératoire du billet de banque.

Devant ces décisions contradictoires des tribunaux, nous essayerons de démontrer la nullité de telles stipulations, en nous basant sur les principes dégagés par la Jurisprudence des dispositions monétaires en vigueur.

II

Les principes admis par la Jurisprudence, sur la question du cours légal et du cours forcé sont les suivants :

1° Dans une convention on ne doit pas souligner la dépréciation du billet de banque.

2° Que le franc-papier égale le franc-or, au point de vue de la puissance libératoire.

C'est un principe constant en matière de cours forcé

(1) Tribunal de commerce de la Seine du 2 mars 1927, *Gaz. Pal.*, 1927. 1. 708. On a souvent vu dans l'arrêt de la Cour d'appel de Rouen et dans le jugement du Tribunal civil de Laval, déjà cités, une condamnation de l'échelle mobile, c'est là une erreur, car l'on doit soigneusement distinguer, comme nous l'avons fait précédemment, la clause de paiement en denrées ou en valeur-denrées, de la clause à échelle mobile.

qu'est nulle toute stipulation tendant à souligner aux yeux des parties la dépréciation du franc. On y voit à tort ou à raison une atteinte au crédit public susceptible de provoquer la baisse du franc.

Or la clause à échelle mobile tend à produire ce résultat. En effet, cette clause est susceptible de faire apparaître l'existence d'un double cours, du fait de la juxtaposition de deux sommes exprimées en billet de banque, dont la différence rend significative la diminution du pouvoir d'achat du billet de banque par rapport à sa valeur prise à un moment donné.

Admettons par exemple qu'un bail à ferme ait été stipulé en décembre 1921 et que les parties aient convenu que le fermage serait de 7.300 francs sur la base du blé à 73 francs, et que de plus toute hausse de 1 franc par quintal de blé au moment de l'échéance entraînerait automatiquement une hausse de 100 francs du fermage. On se trouverait là en présence d'un contrat à échelle mobile : Un prix en argent est fixé et ce prix est variable suivant un indice, en l'occurrence le quintal de blé.

En décembre 1925, le quintal de blé était à 125 francs, d'où hausse de 52 francs, devant entraîner une hausse de fermage de 5.200 francs. Le prix du fermage payé en décembre 1925 était donc de 7.300 francs, plus 5.200 francs, soit 12.500 francs.

N'y a-t-il pas là un dédoublement des cours, et la différence entre le prix du fermage payé en 1925 et le prix porté au contrat en 1921, n'implique-t-elle pas dans une certaine mesure aux yeux des parties la dépréciation du franc ?

C'est là à notre avis le meilleur argument qui puisse être dirigé contre les clauses à échelle mobile.

Précisons que cet argument ne saurait être adressé aux clauses de paiement en nature (en denrées ou valeur-denrées), car il n'y a pas coexistence entre deux prix, l'un porté au contrat, l'autre payé effectivement. Dans le cas du paiement en denrées, il n'est pas parlé du billet de banque, dans le cas de paiement en valeur-denrées, un seul prix est fixé en billets de banque, et par conséquent la dépréciation monétaire ne saurait être soulignée aux yeux des contractants.

III

Du fait même que la clause de paiement dite à échelle mobile souligne aux yeux des parties la dépréciation du franc, elle se trouve en contradiction avec le principe admis par la jurisprudence que le franc-papier a une valeur stable et qu'il égale le franc-or.

En effet, c'est un dogme, que le franc-papier de 1925, a la même puissance libératoire que celui d'avant-guerre ou que celui de 1921. Or si nous reprenons l'hypothèse d'une exploitation louée en 1921 7.300 frs. et pour laquelle par le jeu de l'indice choisi, le fermier a payé en 1925 12.500 francs, cette fiction reste lettre morte.

Si elle était respectée en 1925 comme en 1921, le preneur devrait pouvoir se libérer en versant au bailleur 7.300 francs-papier. Or c'est le contraire qui se produit, pour se libérer en 1925, le fermier devra payer presque le double. Le franc-papier dans les rapports entre les parties, n'a donc plus la même puissance libératoire qu'en 1921.

Les parties en utilisant dans leurs contrats la clause à échelle mobile pendant la période 1914-1928, ont

ainsi érigé un nouvel étalon monétaire le « franc-blé », ayant une valeur propre, indépendante de celle du « franc-papier ». Or si les clauses d'un bail en denrées sont parfaitement licites il en est autrement « des clauses de franc-blé », interdites au même titre que les clauses de franc-or » (1).

La sanction de ces clauses doit être la nullité. A l'heure actuelle et depuis la loi du 25 juin 1928, si de telles stipulations sont parfaitement valables, elles ne doivent pas néanmoins être recommandées aux particuliers du fait de leur complexité.

§ II. — *La clause de paiement en denrées avec mandat de vendre.*

Comme nous l'avons déjà dit, en pareille matière, la faculté d'invention est infinie et on a préconisé une autre clause ; c'est celle du paiement en denrées avec mandat donné au fermier de les vendre.

Cette clause a été inspirée d'un côté par la crainte qu'ont eue les parties de voir annuler la clause de paiement en valeur-denrées et d'un autre côté par les difficultés qu'est susceptible d'entraîner la tradition réelle des denrées.

C'est comme fermier que le preneur fournit pour prix de son fermage, les denrées agricoles, c'est comme mandataire qu'il les transforme en francs-papier (2).

(1) Cour d'Appel d'Amiens, 1re Chambre du 20 décembre 1927, *Gaz. Pal.*, 1928. 1. 386.

(2) Au sujet de cette clause, consulter la communication de M. Massé à l'Académie d'agriculture de France, séance du 16 décembre 1925.

C'est là *a priori* une combinaison qui paraît très avantageuse. Mais il est à craindre que la Jurisprudence ne voit dans ce mandat de vente donné au fermier, une fraude à la loi, et n'annule ces stipulations insérées dans un contrat passé sous le régime du cours forcé.

D'ailleurs même à l'heure actuelle son emploi est à déconseiller, car il présente deux graves inconvénients pratiques :

Tout d'abord, le bailleur peut très bien être trompé par son mandataire sur le prix de vente des denrées. Aussi pour obvier à cet inconvénient, on a conseillé d'insérer dans la clause une disposition aux termes de laquelle, ce n'est pas le prix de vente des denrées, touché par le fermier qui sera versé, mais un prix déterminé par le cours de tel ou tel marché. Cette clause préconisée par divers auteurs (1) modifie totalement le caractère de la Convention.

On ne se trouve plus en présence d'un contrat de mandat, mais d'un contrat innommé. En effet, d'après les règles du mandat, le mandataire « doit faire raison « au mandant de tout ce qu'il a reçu, en vertu de sa procuration », article 1993 du Code civil.

Or, ce n'est pas ce qui se produit, si le mandataire verse au mandant une somme déterminée par les mercuriales d'un marché. Le fermier en effet aura pu vendre les denrées moins chères que le prix qu'il devra payer, comme à l'inverse il aura pu bénéficier d'un gain. Il y a en pareil cas, un aléa qui jouera, soit au profit soit au préjudice du mandataire et qui est absolument incompatible avec la nature du mandat.

(1) André Pavie, *loc. cit.*

Une telle convention ne saurait donc constituer un contrat de mandat. On y a vu une vente. A la rigueur, cette opinion pourrait être admise dans le cas où la prestation serait un corps certain, par exemple un certain nombre d'animaux, individualisés par l'indication de l'âge, du poids, de la race.

Mais si à l'extrême rigueur, on peut voir une vente, dans le cas oú le fermage consiste en des corps certains, hypothèse d'ailleurs assez rare, il en serait autrement si la prestation se composait d'un certain nombre de quintaux de blé ou de kilogrammes de viande. La marchandise vendue le serait alors, à tant la mesure, et en pareil cas (art. 1685 du Code civil) la vente ne devient parfaite, que par des opérations de pesage, qui dans l'esprit des parties ne doivent pas avoir lieu.

De plus, cette clause se heurte à un grave inconvénient pratique. Du fait de ce prétendu mandat de vendre donné au fermier, la créance du bailleur va se trouver nover. Il cesse d'être créancier en vertu du bail, pour l'être en vertu du mandat.

Or, par suite de la novation de sa créance, le bailleur va perdre son privilège du bailleur d'immeuble, sans en acquérir un autre du fait que le mandant en droit français ne bénéficie d'aucune sûreté.

Pour obvier à cet inconvénient, le bailleur devra stipuler qu'en vertu de l'article 1278 du Code civil, il entend conserver son privilège, pour le paiement par le fermier, des sommes provenant de la transformation en espèces, des denrées représentant le montant du fermage.

D'où en définitive, la stipulation de paiement en denrées avec mandat de vendre donné au fermier, consti-

tue un contrat innommé, une anomalie juridique. Suspecte en période de cours forcé, son emploi n'est pas à conseiller à l'heure actuelle aux parties, à cause des graves inconvénients pratiques ci-dessus soulignés.

CHAPITRE III

CLAUSE DE PAIEMENT EN NATURE AVEC FACULTÉ DE CONVERSION EN ARGENT, AU GRÉ DE L'UNE DES PARTIES.

Cette clause, dans la pratique, se présente sous l'aspect suivant :

« Le présent bail est consenti, moyennant un fer-
« mage annuel de X... quintaux de blé ou de X. .
« quintaux de viande de telle qualité, livrable à tel
« endroit et à telle époque.

« Le bailleur (ou le preneur) se réserve le droit de
« demander au lieu et place des livraisons ci-conve-
« nues, un paiement en argent.

« Il devra faire connaître son intention au preneur
« (ou au bailleur), au moins deux mois à l'avance.
« Dans ce cas, la valeur du fermage sera déterminée
« par le cours moyen du blé sur le marché de X...
« relevé sur telle publication ».

Cette clause est inspirée à la fois, par la clause de paiement en denrées, et par la clause de paiement en nature avec conversion du prix en argent.

Au point de vue juridique, c'est une application des principes de l'obligation alternative, prévue par l'article 1189 du Code civil.

Deux prestations sont dues par le fermier : Une prestation en denrées et une prestation en argent, mais conformément aux règles de l'obligation alterna-

tive, le preneur se trouvera libéré en exécutant l'une d'elles.

Il y a là un choix à exercer entre les deux prestations contenues dans l'obligation. A qui va-t-il appartenir ?

En principe dans le cas de silence du bail, le choix appartient au débiteur (art. 1190 du Code civil), mais c'est là une disposition purement interprétative de la volonté des parties, et l'article 1190 admet que ce choix peut être réservé au créancier.

Dans la pratique, c'est en faveur du bailleur que l'option est généralement stipulée. Néanmoins certains auteurs pour les clauses insérées dans des contrats passés entre 1914 et 1928, avaient conseillé de laisser ce choix au preneur. Ils craignaient que cette faculté pour le bailleur d'exiger soit un paiement en denrées ou en argent, ne constitue aux yeux de la Jurisprudence, la preuve manifeste de l'intention des parties de se soustraire à l'application des lois monétaires.

C'était là, semble-t-il une crainte vaine, l'option pouvait très bien être laissée au baillneur, ce n'était là qu'une application parfaitement licite des règles de l'obligation alternative.

D'ailleurs si le choix était laissé au preneur, la clause perdrait beaucoup de son intérêt. Le propriétaire se verrait toujours sous le coup des difficultés entrainées par une tradition des denrées et il serait à craindre que par un malin plaisir, son fermier ne lui payât son fermage en blé ou en viande.

La clause de paiement en denrées ou en valeur-denrées, au choix du bailleur, est à notre sens, la clause recommandable par excellence en matière de baux ruraux.

Elle possède, sur la clause de paiement en denrées, le gros avantage de ne pas exposer le bailleur aux difficultés qui pourraient résulter pour lui d'une tradition réelle des denrées constituant le fermage, tout en laissant néanmoins au propriétaire, la possibilité d'opter entre un paiement en denrées ou un paiement en valeur-denrées.

Si on la compare à la clause de paiement en valeur-denrées, elle permet d'obvier à de graves inconvénients de celle-ci.

Tout d'abord, hypothèse qui fort heureusement ne s'est pas produite, si nous avions assisté en France, à une dépréciation accélérée, semblable à celle qui s'est produite en Allemagne, la clause de paiement en valeur-denrées n'aurait protégé les propriétaires ruraux qu'à la condition que ces derniers fassent l'emploi immédiat du montant du fermage touché en billets de banque, autrement la valeur de ces derniers était susceptible de diminuer en quelques jours.

Au contraire, en conservant les produits agricoles et en ne les vendant qu'au fur et à mesure de leurs besoins, ils se seraient trouvés à l'abri de la dépréciation monétaire. En pareil cas le blé dans un grenier est le meilleur des comptes courants.

Ce n'est pas tout, si pour les contrats passés depuis la loi monétaire du 25 juin 1928, la question de la validité des stipulations de paiement en denrées, ou en valeur-denrées, ne saurait se poser, la question subsiste quant aux contrats passés sous le régime du cours forcé.

La jurisprudence aura toujours à se demander si ces contrats sont valables, et l'on peut toujours craindre en pareil cas, un revirement de jurisprudence.

Pour les baux stipulés payables en denrées, aucune difficulté ne saurait surgir, ce sont là des stipulations considérées comme parfaitement licites, même par les tribunaux les plus hostiles aux clauses de sauvegarde. Il n'en était pas de même pour la clause de paiement en valeur-denrées, au sujet de laquelle la jurisprudence était plus divisée (1). Or, le gros intérêt de la clause de paiement en denrées avec conversion du prix en argent, résulte du sort du contrat où elle serait insérée, dans le cas où par extraordinaire la jurisprudence viendrait à annuler des stipulations de paiement en valeur-denrées antérieures au 25 juin 1928.

A l'heure actuelle, dans le cas par exemple de l'annulation d'une clause de paiement en valeur-denrées, la jurisprudence opte entre deux solutions.

Une partie de la jurisprudence (1) adoptant la solution la plus juridique décide qu'en vertu de l'article 1172, la convention tombe en entier. C'est là d'ailleurs une juste application des principes juridiques. Néanmoins cette solution est susceptible dans la plupart des cas de porter atteinte aux intérêts du propriétaire si ce dernier avait passé avec son fermier un contrat avantageux.

Une autre partie de la jurisprudence (2) déclare que la convention subsiste, la condition illicite étant censée non écrite. C'est là d'ailleurs méconnaître les principes qui régissent la nullité des conventions, car c'est

(1) Trib. civ. de Laval, *loc. cit.* ; Trib. civ. de la Seine, 21 janvier 1928, *Gaz. Pal.*, 1928. 1. 456 ; Trib. civ. Lyon, 25 juin 1927, *Gaz. Pal.*, 1927. 2. 780 ; Paris, 22 décembre 1927, *Gaz. Pal.*, 1928. 1. 301.

(2) Cour d'Appel de Rouen, *loc. cit.* ; Trib. civ. Belfort, *Gaz. Pal.*, 1928. 1. 149.

faire application à un acte à titre onéreux de l'article 900 du Code civil, édicté dans le cas de conditions illicites ou immorales insérées dans un acte à titre gratuit (1).

Pour fixer le prix du fermage, le contrat étant maintenu, le juge devra se placer au moment de la passation du contrat, pour calculer la valeur en argent des prestations en denrées dues par le preneur. Cette solution est peu juridique, car le juge ne peut se substituer à la volonté des parties, pour fixer un prix. De plus, elle pourrait être dans certains cas, absolument désastreuse pour le bailleur, si entre la passation du bail et son annulation, il y a eu une hausse des denrées constituant le fermage.

En définitive les deux solutions admises par la jurisprudence dans le cas de nullité d'un bail avec paiement des fermages en valeur-denrées, risquent d'être désavantageuses pour le propriétaire.

Au contraire, il en est différemment dans le cas de nullité de la clause alternative de paiement en denrées ou en valeur-denrées au choix du bailleur.

Nous nous trouvons en présence d'une obligation alternative. Deux dettes sont *in obligatione* une dette en denrées, et une dette en valeur-denrées ; un point est acquis, la jurisprudence déclare licite presque unanimement le paiement en denrées. Si elle annulait la dette en valeur-denrées, la prestation en denrées subsisterait. L'obligation alternative deviendrait en pareil cas pure et simple, l'une des deux choses promises,

(1) Voirin, Le sort du contrat, contenant une clause payable en or, ou valeur-or. *Revue critique de Législation et de Jurisprudence*, juin 1926, t. XLVI, pp. 337 et sq.

par suite de la nullité, ne pouvant faire l'objet de l'obligation (1).

Dans ce cas le contrat subsisterait et la clause de paiement en denrées avec conversion du prix en argent se transformerait en une clause pure et simple de paiement en denrées.

Le bailleur, il est vrai, supporterait par suite les inconvénients d'une tradition réelle des produits, mais il serait rare que le preneur n'y ayant qu'un faible intérêt, demande l'annulation de la clause.

D'ailleurs pour se préserver de ce danger, le bailleur n'avait qu'à rendre très lourde la dette de paiement en denrées, notamment quant au transport. Dans ces conditions le preneur y ayant intérêt préférerait se libérer en argent.

La clause de paiement en denrées avec conversion du prix en argent est beaucoup plus avantageuse qu'un procédé qui avait été préconisé, c'est le suivant :

Les parties conviennent tout d'abord, que le montant du fermage est fixé à une certaine quantité de denrées, dont la tradition réelle sera faite au bailleur.

Puis au moyen d'une contre-lettre, destinée à rester secrète ils détruisent les effets de l'acte ostensible en stipulant que le paiement n'aura pas lieu en nature, mais en argent au cours des denrées (clause de paiement en valeur-denrées).

Il y a là un déguisement partiel, grâce auquel les parties espèrent éviter la nullité.

(1) On pourrait d'ailleurs au moyen de cette idée de l'obligation alternative, expliquer d'une manière juridique, la décision de la Cour d'appel de Rouen ; dans l'espèce qui lui était soumise, deux dettes étaient *in obligatione* une dette en espèces et une dette en blé, l'une de ces dettes étant annulée, la dette en argent subsistait.

Tout d'abord cette convention si elle est valable, n'est pas plus avantageuse que l'obligation alternative de paiement en denrées ou en valeur-denrées, puisqu'en définitive, seul le paiement en denrées subsisterait.

De plus elle semble dangereuse, car il y a là une simulation d'où conformément aux règles de la simulation, il y aurait dans les rapports entre les parties, stérilité de l'acte ostensible et efficacité de l'acte secret.

Et faisant application de ces principes au procédé employé, il résulte que l'acte ostensible étant inefficace, on ne doit pas tenir compte du paiement avec tradition réelle des denrées. Seul le paiement en valeur-denrées inséré dans l'acte secret, règlera les rapports entre les parties, d'où si la jurisprudence avait annulé la clause de paiement en valeur-denrées, la convention pouvait tomber dans son entier, le paiement en denrées étant considéré comme fictif.

En résumé, la clause alternative de paiement en denrées ou en valeur-denrées était la plus avantageuse de toutes les clauses de sauvegarde insérées dans ces contrats passés sous le régime du cours forcé.

A l'heure actuelle, la question de la validité des clauses de sauvegarde étant presque disparue, l'intérêt de son emploi a diminué, néanmoins elle reste fort avantageuse pour le bailleur car elle lui permet d'obtenir un paiement soit en denrées, soit en argent, suivant ses besoins du moment.

CONCLUSION

Nous voici au terme de ce travail, consacré aux différentes clauses de sauvegarde, qu'à l'envi des uns des autres, Economistes et Juristes ont préconisées.

Le but de cette étude était de rechercher parmi ces différentes clauses, celles qui étaient susceptibles en matière de bail à ferme, d'assurer un parallélisme étroit entre le prix du fermage et le prix des produits agricoles récoltés sur le fonds loué. Nous avons vu que la plupart des clauses utilisées pendant la période de dépréciation monétaire : clause payable en espèces métalliques, en devises étrangères, en francs-or, en coupons de rente 4 0/0 1925, si elles sont susceptibles de trouver une application dans le cas du commerce international, sont incapables de donner en matière de bail rural une solution satisfaisante au problème posé.

Et, en effet, si dans le cas momentané d'une dépréciation monétaire accélérée, elles peuvent assurer le maintien du fermage à la parité des prix, leur rôle cesse totalement dans le cas d'une stabilisation.

Or, en matière de bail rural, il importe de faire œuvre durable et de ne conseiller aux parties que des clauses permettant d'assurer un juste équilibre entre les gains réalisés par le fermier et le montant du fermage versé au propriétaire.

Et comme cet équilibre peut être détruit, non seulement dans le cas de crise monétaire mais encore de crise économique, il est de toute nécessité de trouver des clauses susceptibles de neutraliser aussi bien le facteur monétaire que le facteur économique.

La solution de ce problème est donnée comme nous l'avons vu par l'adoption de la clause de paiement du fermage en denrées. La réfutation des arguments dirigés contre ces clauses a été facile et la conclusion est la suivante :

Au point de vue juridique, sous le bénéfice des réserves faites au sujet de la clause de paiement à échelle mobile, dont l'indice est une denrée, ces stipulations insérées dans les contrats passés entre le 5 août 1914 et le 25 juin 1928, sont parfaitement valables et nullement en contradiction avec les dispositions monétaires alors en vigueur. Bien mieux elles assurent au contrat de bail à ferme son caractère de contrat commutatif et éloignent de lui tout caractère aléatoire.

Si de telles stipulations étaient valables lorsque le cours forcé était en vigueur, il en est *a fortiori* de même à l'heure actuelle.

Au point de vue économique, de telles clauses sont parfaitement équitables, et ne peuvent qu'améliorer les rapports entre propriétaires et fermiers, à condition bien entendu, que les bailleurs soient modérés dans leurs exigences, et ne réclament pas aux preneurs, une quantité de denrées, hors de proportion avec la production de l'exploitation.

Nous avons essayé de démontrer au cours de cette étude, que l'on ne devait pas être taxé d'hostilité à tout progrès, lorsque l'on préconise de telles modalités de paiement. Ces clauses anciennes il est vrai, qui nous ont

été léguées par la tradition, après avoir sous l'ancien régime protégé les contractants des risques de mutations monétaires trop fréquentes, sont en parfaite concordance avec les théories économiques actuelles.

Nous avons combattu cette idée que depuis la stabilisation et la suppression du cours forcé, ces clauses ne présenteraient plus qu'un intérêt rétrospectif, et que triste souvenir d'une période critique, elles doivent être à l'heure actuelle abandonnées au profit des stipulations traditionnelles du paiement des fermages en argent.

A notre sens, la formule du bail en denrées conserve toute son utilité, malgré la stabilisation, ou même le retour à la circulation or. En effet, et c'est là une constatation regrettable, les cultivateurs sont trop souvent contre leur gré, il est vrai, transformés en spéculateurs. La principale production de notre pays est le blé, et les cours de cette denrée sont soumis au jeu de la spéculation internationale.

La nouvelle plus ou moins exacte d'une bonne ou d'une mauvaise récolte en Australie ou aux Etats-Unis, provoque automatiquement sur le marché intérieur, une baisse ou une hausse des cours. Contre ces fluctuations, les dispositions d'ordre monétaire prises récemment par le Parlement, sont sans influence.

Seule l'autonomie de la volonté se manifestant par l'insertion dans le contrat de bail rural de clauses spéciales, est susceptible de parer au danger résultant pour les parties, des fluctuations des cours. Cet équilibre nécessaire entre les produits de l'exploitation et le montant du fermage, seule à notre sens la formule : « du bail à ferme, payable en denrées », pourra l'assurer.

Vu : *Le Président de la thèse*,
André TRASBOT.

Vu : *Le Doyen*,
Ch. BODIN.

Vu et permis d'imprimer :
Rennes, le 14 février 1929,
Le Recteur,
L. GÉRARD-VARET.

BIBLIOGRAPHIE

Arthuys. — *Le Problème de la monnaie*. Paris, 1922.

— Le paiement en or. *Revue du Notariat et de l'Enregistrement*, 1923, p. 43.

Aubry et Rau. — *Cours de Droit civil français*. Paris, 1869.

Augé-Laribé. — Le blé français est-il trop cher? *Revue d'Economie Politique*, 1924, pp. 87 et s.

Auger. — La question de la monnaie et les emprunts hypothécaires. *Revue du Notariat et de l'Enregistrement*, 1923, pp. 1 et s. — Des moyens de s'assurer un loyer stable. *Revue du Notariat et de l'Enregistrement*, 1925, pp. 49 et s.

Baudry-Lacantinerie. — *Du contrat de Louage*. Paris, 1898.

— *Des obligations*. Paris, 1905.

Beaugniet. — Des précautions à prendre contre les variations monétaires. *Revue pratique du Notariat Belge*, 1926, pp. 401 et s.

Bellier. — Peut-on choisir sa monnaie de paiement? *Bulletin de l'Association Nationale des Notaires de France*, 1925, pp. 669 et s.

Bodin (Charles). — *Traité de Science Economique*. Paris, 1926.

Bourguin. — De l'indemnité de plus-value au fermier sortant. *Revue Politique et Parlementaire*, 1900, pp. 336 et s.

Buisson. — *De la validité des clauses tendant à parer dans les contrats aux inconvénients de l'instabilité monétaire*. Paris, 1905.

Capitant. — Les succédanés de la clause payable en or. *Recueil hebdomadaire Dalloz*, 1926, pp. 1 et s., 17 et s.

Caziot. — Observations sur les Baux en nature. *Bulletin de la Société des Agriculteurs de France*, 1926, p. 302.

— Comment l'agriculture a retrouvé pour ses baux, une monnaie saine. *Journée Industrielle* du 20 juin 1925.

COLMET DE SANTERRE. — *Cours analytique de Code civil.*

CRISTOPHE. — *Les fermages payables en denrées, au cours moyen de l'année.* Paray-le-Monial, 1926.

DALLOZ. — *Jurisprudence générale.* Répertoire.

DEMOGUE. — *Les notions fondamentales du Droit privé.* Essai critique. Paris, 1911.

— Le cours forcé du billet de Banque, et ses effets. *Journal des Notaires et des Avocats* du 5 mars 1921.

— De quelques clauses tendant à se prémunir contre la dépréciation du franc. *Journal des Notaires et des Avocats* du 20 février 1923.

— Le cours forcé du billet de banque et ses effets (étude complémentaire). *Journal des Notaires et des Avocats* du 20 avril 1924.

DEMOLOMBE. — *Cours de Code Napoléon.* Paris, 1867.

DREYFUS (Albert). — De la défense juridique du franc. *Journal des Economistes*, 1925, 2e éd., p. 165.

— L'emprunt or et la défense du franc. *Revue de Paris* du 15 août 1925.

DUMOULIN. — *Traité de « Mutatione monetarum »*, sommaire du livre analytique des contrats, usures, rentes constituées, intérêts et monnaies. Paris, 1547.

DUPONT. — *La condition des paysans dans la sénéchaussée de Rennes à la veille de la Révolution.* Paris, 1901.

DUPUICH. — Monnaie d'or et cours forcé. *Revue politique et parlementaire*, 10 janvier 1920.

DURANTON. — *Cours de Droit civil français. Du contrat de Louage.* Paris, 1837.

FOIRET. — Les baux ruraux et l'Instabilité monétaire. *Journal des Notaires et des Avocats* du 5 mars 1926, pp. 146 et s.

FONTANON. — *Les édits et ordonnances des Rois de France.*

GASPARIN. — *Guide des Propriétaires de biens ruraux affermés.* Paris, 1850.

GENY. — *La validité juridique de la clause payable en or, dans les contrats entre particuliers français, en temps de cours forcé.* Paris, 1926.

GEMAHLING. — *Statistiques choisies et annotées.*

GRIMOD et GUÉRANGER. — *Dictionnaire pratique de Droit rural*

et des usages ruraux du Département de la Mayenne. Laval, s. d.

Guillouard. — *Contrat de louage*. Paris, 1891.

Hildenfinger. — *De la validité des clauses tendant à payer dans les contrats, aux inconvénients de l'instabilité monétaire*. Paris, 1926.

Hitier (Henri). — Les baux à échelle mobile ou à prix variable. *Journal d'Agriculture pratique* du 30 janvier 1926.

— Recherche de nouvelles formules de baux à ferme. *Journal d'agriculture pratique* du 12 mai 1923.

— Communication à l'Association Générale de la Société des Agriculteurs de France, au sujet de la question des baux en nature (*Compte rendu de l'A. G. de 1923*, p. 28 et s.).

Hitier (Joseph). — Communication à l'Académie d'Agriculture, sur les fermages payables en denrées (*Compte rendu des séances 1925*, p. 922 et s.).

Huc. — *Commentaire du Code civil*, t. 10. Paris, 1890.

Hugueney. — Des clauses qui tendent à remédier à l'instabilité monétaire (*Les lois nouvelles*, 1926, p. 206).

Jèze. — La monnaie de paiement dans les contrats entre particuliers et dans les emprunts publics de l'Etat. *Revue de Science et de Législation financière*, 1924, p. 5 et s.

Larombière. — *Théorie et pratique des obligations*. Paris, 1857.

Laurent. — *Principes de Droit civil français*. Paris, 1878.

Lecouteux. — *Cours d'Economie rurale*. Paris, 1889.

— Fermage variant avec le prix des grains. *Journal d'Agriculture pratique*, n° du 12 décembre 1889.

Lefort. — *Des contrats de location perpétuelle*. Paris, 1875.

Lemaitre. — Précautions à prendre contre les variations monétaires. *Journal des Notaires et des Avocats* du 5 décembre 1925.

— Monnaie ou Troc. *Journal des Notaires et des Avocats*, 20 janvier 1923.

Lenoir. — Le mouvement des prix. *Revue d'Economie politique*, 1924, p. 138 et s. ; 1925, p. 190.

Mac Culloch. — *Principes d'Economie politique* (Trad.). Paris, 1863.

Marcadé. — *Explication du Code civil*. Paris, 1847-1859.

MARION. — *Histoire financière de la France depuis 1715*, t. III. Paris, 1921.
MESTRE et JAMES. — *La clause or en Droit français*. Paris, 1926.

NOGARO. — *La monnaie et les phénomènes monétaires contemporains*. Paris, 1924.
— La clause payable en or. *Revue trimestrielle de Droit civil*, 1925, p. 5-28.

PAVIE. — *Comment rédiger un bail à ferme payable en denrées*.
PERROUD. — La fraude à la loi en Droit International privé. *Journal du Droit International privé*, 1926, p. 20 et s.
PLANIOL. — *Traité de Droit civil*.
— Les baux à fermage variable. *Revue critique de législation et de Jurisprudence*, t. XLVI, 1926, p. 123 et s.
POTHIER. — *Traité du contrat de louage*.
POULLAIN-DUPARC. — *Principes du Droit Français, suivant les maximes de Bretagne*, t. III et V.

RAMBAUD. — Comment stipuler le paiement des fermages. *Journal d'agriculture pratique* du 25 décembre 1926.
RIPERT. — *La règle morale dans les obligations civiles*. Paris, 1925.
ROUSSEAU. — Note sous un arrêt de Rouen, S. 1926. 2. 49.
ROUX (MARIE DE). — Peut-on se prémunir sûrement contre les variations de la valeur du franc. *Action Française* du 21 février 1926.

SAVATIER. — Les baux ruraux et les variations du franc. *Gazette Dalloz* du 31 juillet 1924.
SÉE. — *Les classes rurales en Bretagne*.
SMITH (ADAM). — *Recherches sur la nature et les causes de la richesse des Nations*.
STROWSKI. — *La censive et le fief roturier en Bretagne*.

TOULLIER. — *Droit civil Français*, t. III et VII. Paris, 1819.
TROPLONG. — *De l'échange et du louage*.
TRUCHY. — *Cours d'Economie politique*.

VIDAL (EMMANUEL). — Communication à la Société d'Economie Politique. *Journal des Economistes*, 1924, p. 86 et s.

VERHILLE. — *Le problème du mark. Revue de France* du 1er *septembre* 1923.

VOIRIN. — Le sort du contrat, contenant une clause « payable en or », ou « valeur or ». *Revue critique de Législation et de Jurisprudence*, t. XLVI, p. 337 et s.

ZACHARIÆ. — *Droit civil Français*. Paris, 1857, t. III et IV.

Documents et Revues.

Annuaire international de Législation agricole (1924).
Bulletin de la Société des Agriculteurs de France.
Bulletin de l'Association Nationale des Notaires de France.
Bulletin des lois.
Bulletin du Syndicat central des Agriculteurs de France.
Bulletin trimestriel de la Commission de recherche et de publication des documents relatifs à la vie économique.
Collection générale des décrets.
Compte rendu des séances de l'Académie d'Agriculture de France.
Economiste français (l').
Gazette Dalloz.
Gazette des Tribunaux.
Gazette du Palais.
Journal d'agriculture pratique.
Journal des Economistes.
Journal des Notaires et des Avocats.
Journal du Droit International Privé.
Journal Officiel (Débats parlementaires).
Les Lois nouvelles.
Recueil hebdomadaire Dalloz.
Recueil Général des lois et des arrêts, Sirey.
Recueil Périodique et Critique de Jurisprudence, Dalloz.
Revue d'Economie Politique.
Revue du Notariat et de l'Enregistrement.
Revue pratique de Science et de Législation financière.
Revue critique de Législation et de Jurisprudence.
Revue de France.
Revue de Paris.
Revue pratique du Notariat Belge.
Revue politique et parlementaire.
Revue trimestrielle de Droit civil.

Thèses.

Beaurieux. — Le prix du blé en France au XIXe siècle. *Thèse Paris*, 1909.

Chambourdon. — Des droits des bailleurs de fonds ruraux et urbains en Droit Romain et en Droit Français. *Thèse.*

Charras. — La clause payable en or et ses dérivés devant la Doctrine et la Jurisprudence actuelle. *Thèse Montpellier*, 1928.

Contat. — Règles spéciales aux baux à ferme. *Thèse Paris*, 1890.

Delouche. — Etude sur les dispositions du Code civil, relatives au bail à ferme, envisagées au point de vue économique. *Thèse Paris*, 1913.

Garnier. — Le Bimétallisme et l'agriculture. *Thèse Paris*, 1903.

Godchot. — Contribution à l'étude des améliorations désirables, à la condition juridique du fermier. *Thèse Paris.*

Havy. — Le contrat de prêt et la baisse du franc. *Thèse Paris*, 1923.

James. — La clause « payable en or », et le cours forcé. *Thèse Paris*, 1924.

Labiche. — Les baux ruraux et la question agricole en Espagne. *Thèse Paris*, 1920.

Lenoel. — Du bail à ferme en Droit Romain et en Droit Français. *Thèse Caen*, 1895.

Liautey. — La hausse des prix et la lutte contre la cherté en France au XVIe siècle. *Thèse Paris*, 1921.

Martin. — La stabilisation et le retour de la monnaie-or. *Thèse Paris*, 1925.

Maury. — Essai sur le rôle de la notion d'équivalence en droit civil français. *Thèse Toulouse*, 1920.

Olivier. — Le bail à ferme et la crise agricole. *Thèse Montpellier*, 1899.

Ozanne. — Des obligations imposées au preneur, par le contrat de bail à ferme. *Thèse.*

Parmentier. — Des obligations du bailleur et du preneur, dans le bail à ferme français. *Thèse Paris*, 1910.

Petitot-Cartellier. — A la recherche d'un étalon stable de la valeur. *Thèse Paris*, 1924.

Raoul-Duval. — La monnaie à employer dans les paiements. *Thèse Paris*, 1923.

ROZIS. — L'exécution des obligations et les variations de la valeur de la monnaie. *Thèse Paris*, 1924.

SCHKAFF. — La dépréciation monétaire. Les effets en droit privé. *Thèse Paris*, 1925.

TANQUERAY. — Rapports entre le propriétaire et le fermier sortant. *Thèse Rennes*, 1925.

TABLE DES MATIÈRES

Pages

INTRODUCTION 1

PREMIÈRE PARTIE

Clauses de paiement des fermages en espèces métalliques ou valeur espèces métalliques.

CHAPITRE PREMIER. — *Clause payable en espèces métalliques* 13

CHAPITRE II. — *Clauses payables valeur espèces métalliques* 24

Section I. — Clause payable valeur or ou en francs or. 24

Section II. — Les succédanés de la clause valeur or. 27

DEUXIÈME PARTIE

Clauses de paiement des fermages en denrées ou valeur denrées.

GÉNÉRALITÉS 69

CHAPITRE PREMIER. — *Clause de paiement des fermages en denrées* 71

Section I. — Payement en une certaine quotité de denrées. Métayage 71

Section II. — Payement en une quantité forfaitaire de denrées 76

CHAPITRE II. — *Clause de payement des fermages, valeur denrées* 144

Section I. — Clause de paiement des fermages en une

Pages

certaine quantité de denrées avec conversion du prix en argent 144

Section II. — Les succédanés de la clause de paiement des fermages en valeur denrées 183

CHAPITRE III. — *Clause de paiements en nature avec faculté de conversion en argent, au gré de l'une des parties* . . 193

CONCLUSION. 201

BIBLIOGRAPHIE 205

LAVAL. — IMPRIMERIE BARNÉOUD.